

Telefon: 0 233-25507
Telefax: 0 233-21523

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-21

**Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA) –
Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und
Realisierungsmöglichkeiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter**

**Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion
DIE GRÜNEN / ROSA LISTE
vom 17.05.2013**

**2. Hinweis / Ergänzung
vom 02.03.2015**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 01341

Anlage:

9. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 04.02.2015

**2. Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung**

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 04.02.2015 die Beschlussfassung erneut vertagt. In der Sitzung hat die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE einen Änderungsantrag eingebracht.

Zudem hat Herr Stadtrat Kuffer zum Vertagungsantrag erläutert, dass aus seiner Sicht noch weitere Stellungnahmen der Stadtwerke München GmbH (SWM) ausstünden.

Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

1. Abschließende Stellungnahme der SWM

Es ist richtig, dass mit dieser Beschlussvorlage noch nicht abschließend dargestellt wird, ob und ggf. wie ein Modell für sogenannte PV-Eigenverbrauchsanlagen aussehen kann. Hier befinden sich die SWM noch in Prüfungen.

Daher wurden in der Beschlussvorlage die Rahmenvoraussetzungen und der derzeitige Sachstand dargestellt und ein entsprechender Prüfauftrag im Antrag der Referentin beantragt. Nach Abschluss wird dem Stadtrat über diese Prüfung berichtet. Eine Entscheidung über ein mögliches Konzept und insbesondere dessen Umsetzung erfolgt mit dieser Beschlussfassung nicht.

2. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE

Laut Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE sollte Punkt 2 des Referentinnenantrags (bzw. Ziffer 3 neu des Hinweis- und Ergänzungsblatts vom 03.02.2015) wie folgt ergänzt werden (siehe Fettdruck bzw. Streichung):

„Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG werden gebeten, bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen die erforderlichen Daten der Stadtwerke München GmbH zur Verfügung zu stellen, um die Möglichkeiten für Stromerzeugung und Direktverbrauch zu prüfen.
Wesentliches Kriterium ~~ist~~ **sind** ein möglichst wirtschaftlicher Betrieb **sowie ökologische und dezentrale Stromerzeugung als nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz.**“

Die Ergänzung zu Punkt 2 des Referentinnenantrags (bzw. Ziffer 3 des Hinweis- und Ergänzungsblatts vom 03.02.2015) ist nach Ansicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht erforderlich, da ökologische und dezentrale Stromerzeugung als nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz das zentrale Gesamtanliegen des Erzeugungs- und Mieterstromkonzepts ist.

Die SWM erhält mit diesem Beschluss den Auftrag, das beschriebene Konzept und die zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch vor dem Hintergrund verschlechterter rechtlicher Rahmenbedingungen sowie nach Abwägung aller Folgewirkungen für das Unternehmen und den städtischen Haushalt wie beispielsweise der Verringerung von Netzentgelten und Konzessionsabgaben zu prüfen.

Sofern mit der Ergänzung beabsichtigt wäre, ein möglicherweise unwirtschaftliches Konzept allein aus Gründen des Klimaschutzes weiter zu verfolgen, wird dies von Seiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung kritisch gesehen, da die SWM zu einem wirtschaftlichen Handeln angehalten sind.

Laut Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE sollte Punkt 3 des Referentinnenantrags (bzw. Ziffer 2 neu des Hinweis- und Ergänzungsblatts vom 03.02.2015) wie folgt ergänzt werden (siehe Fettdruck):

„Die Stadtwerke München GmbH wird gebeten, zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG ein Konzept zu prüfen **entwickeln**, wie Strom aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnungsbaugesellschaften deren Mieterinnen und Mietern zum Direktverbrauch angeboten werden kann.

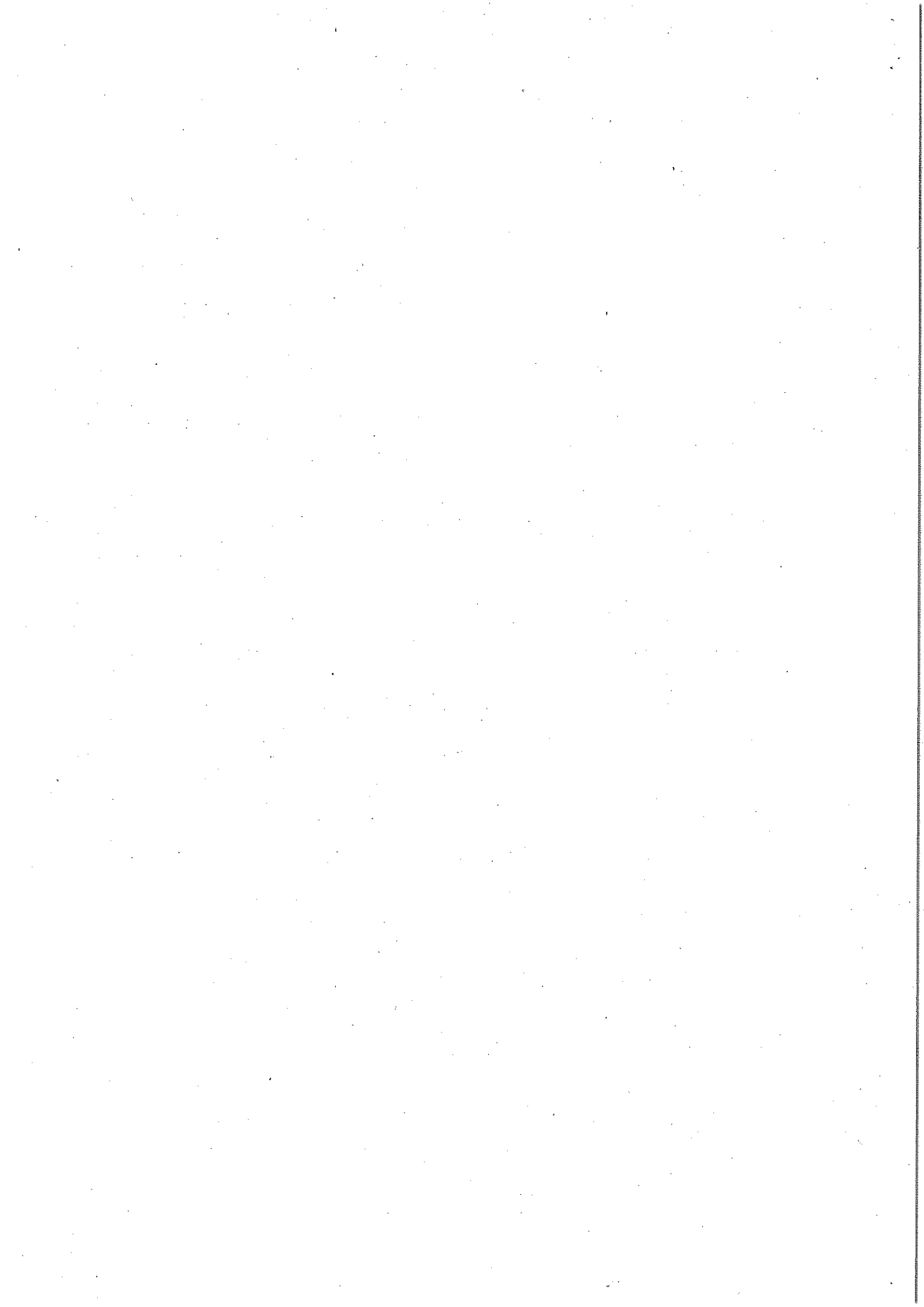
Dazu sind schnellstmöglich 4 gut geeignete Modellprojekte zu projektieren, jeweils 2 x Neubau und 2 x Bestandsprojekte bei GWG und GEWOFAG.

In die zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind auch die Auswirkungen der Verringerung von Netzentgelten und Konzessionsabgaben einzubeziehen.“

Diese Ergänzung wird aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht aufgenommen:

Grundlage aller weiteren Schritte ist die Prüfung der Machbarkeit durch die SWM. Erst danach kann im Falle einer Prüfung zugunsten einer positiven Machbarkeit im Rahmen einer Umsetzungsstrategie über Zahl und Art von Vorhaben, ggf. auch Pilotprojekten, entschieden werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus dem Hinweis- und Ergänzungsblatt vom 03.02.2015 nicht.



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

DIE GRÜNEN
STADTRATSFRAKTION

ROSA LISTE
MÜNCHEN

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 4. Februar 2015**

TOP 2: Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA)- städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und Realisierungsmöglichkeiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter.

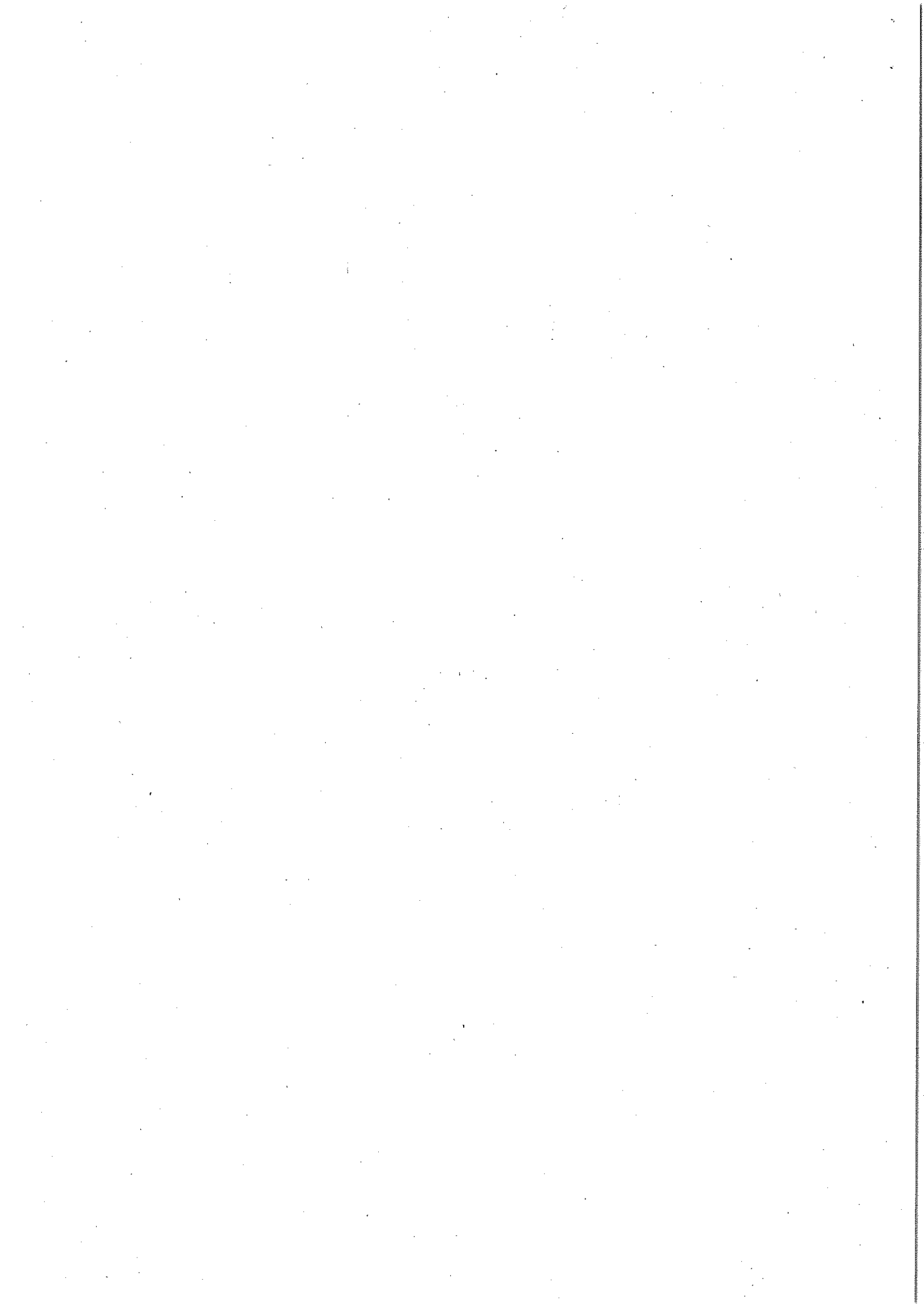
Änderungsantrag

Punkt 1	wie Punkt 1 des Referentinnenantrages
Punkt 2	wie Punkt 2 des Referentinnenantrages mit folgender Ergänzung: Wesentliche Kriterien sind <ul style="list-style-type: none"> - ein möglichst wirtschaftlicher Betrieb, sowie - ökologische und dezentrale Stromerzeugung als nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz
Punkt 3	wie Punkt 3 des Referentinnenantrages mit folgender Ergänzung: Die Stadtwerke München GmbH wird gebeten, zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG ein Konzept zu entwickeln , wie Strom aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnungsbaugesellschaften deren Mieterinnen und Mietern zum Direktverbrauch angeboten werden kann. Dazu sind schnellstmöglich 4 gut geeignete Modellprojekte zu projektieren, jeweils 2 x Neubau und 2 x Bestandsprojekte bei GWG und GEWOFAG.
Punkte 4 - 6	Wie Punkte 4 – 6 des Referentinnenantrages

Fraktion Die Grünen – rosa liste

Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Anna Hanusch
Sabine Nallinger

Mitglieder des Stadtrates



Telefon: 0 233-25507
Telefax: 0 233-21523

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-21

**Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA) –
Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und
Realisierungsmöglichkeiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter**

**Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion
DIE GRÜNEN / ROSA LISTE
vom 17.05.2013**

**Hinweis / Ergänzung
vom 03.02.2015**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 01341

Anlagen:

6. Stellungnahme der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG)
7. Stellungnahme der GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG)
8. Stellungnahme der Stadtwerke München GmbH (SWM)

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom ^{11.02.2015} ~~04.02.2015~~ (SB)
Öffentliche Sitzung**

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 21.01.2015 die Beschlussfassung in die heutige Sitzung vertagt mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen von den beiden Wohnungsbaugesellschaften zum aktuellen Stand eingeholt werden. Dabei sollten möglichst genaue Aussagen zum Thema Wirtschaftlichkeit getroffen werden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) sowie die Stadtwerke München GmbH (SWM) haben daher zur Thematik der Photovoltaik-Eigenverbrauchsanlagen mit Verkauf von solar erzeugtem Strom an die vor Ort wohnende Mieterschaft die Aussagen ihrer ersten schriftlichen Stellungnahme vom Juni 2013 sowie ihrer telefonisch abgefragten Aussagen bis Oktober 2014 vor dem Hintergrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen schriftlich aktualisiert.

Die Ergebnisse sind den neuen Anlagen 6 bis 8 zu entnehmen und werden im Folgenden knapp zusammengefasst wiedergegeben, ergänzt durch notwendige Hintergrundinformationen:

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben den Ausbau der Photovoltaik (PV) bereits früher unterstützt, indem sie beispielsweise wie insbesondere die GEWOFAG Dachflächen an Dritte verpachtet haben. Der erzeugte Strom wurde vollständig ins Netz eingespeist. Weil hierfür die Förderbedingungen immer schlechter wurden, kam das Interesse von möglichen Betreibern zum Erliegen.

Das in der Beschlussvorlage beschriebene und als Anlage 2 dort beiliegende Konzept der ehemaligen Solarinitiative München (SIM), Dachflächen der Wohnungsbaugesellschaften einem Energieversorgungsunternehmen, beispielsweise einem zu gründenden Geschäftsbereich der Stadtwerke München GmbH (SWM), für ein „Mieterstrom-Modell“ zur Verfügung zu stellen, nutzt dem gegenüber die rechtlichen Vorteile des Direktverbrauchs vor Ort.

Hierbei ist zwar seit der Novelle des Energieeinspeisungsgesetzes (EEG) im August 2014 mit dem Wegfall des „Grünstrom-Privilegs“ (mit 2 ct/kWh geringerer EEG-Umlage) die volle EEG-Umlage zu zahlen (Die eng begrenzten Ausnahmen greifen nur bei Personenidentität zwischen Anlagenbetreiber und Verbraucher). Auch die Vergütung für ins Netz eingespeiste Stromüberschüsse ist gesunken und komplizierter geworden.

Der Vorteil, für den vor Ort verbrauchten Stromanteil keine Netznutzungsgebühren und daran geknüpfte Abgaben wie beispielsweise Konzessionsabgaben für die Benutzung öffentlichen Grundes zahlen zu müssen, bleibt aber bislang erhalten.

Gewinnchancen bestehen zudem in der bereits jetzt vorhandenen Möglichkeit, Strom aus Photovoltaikanlagen dank stark gesunkener Modulkosten und (voraussichtlich auch weiterhin) steigender Strompreise günstiger zu produzieren als der konventionelle Strommarkt.

Dieses Modell ist für beide Wohnungsbaugesellschaften prinzipiell denkbar. Beide hatten der ehemaligen SIM für ihre Berechnungen zunächst Daten über Dachflächen je eines Beispielobjekts zur Verfügung gestellt. Diese Berechnungen wurden im Herbst 2013 der SWM zur weiteren Prüfung übergeben, um weitere Größen mit einzubeziehen wie Unternehmensfinanzierung, Steuerbelastung etc..

Die GWG hatte im weiteren Verlauf den intensiveren Kontakt mit SIM, und SWM. Zuletzt wurde das gesamte Portfolio der GWG an geeigneten Dächern in die Überlegungen der SWM einbezogen, um zu sehen, ob ein entsprechender Geschäftszweig nicht nur in einem Pilotprojekt, sondern auch in größerem Maßstab dauerhaft tragfähig sein kann. Die GWG wartet jedoch noch auf die Stellungnahme der SWM, die den Nachweis einer kaufmännischen Rentabilität des mit der ehemaligen SIM entwickelten Projekts erbringen soll.

Die GEWOFAG meldet nunmehr, dass sie in ihrem Gebäudebestand die meisten geeigneten Dachflächen bereits für das früher übliche Netzeinspeisungsmodell zur Verfügung gestellt hat, sodass weitere Anlagen im Wesentlichen nur bei Neubauten sowie bei kürzlich erfolgten oder künftigen Sanierungen möglich wären. Bei soliden Erfolgsaussichten könnte sich die GEWOFAG dem Projekt anschließen, will aber die Vorlage eines konkreten und umsetzbaren Konzeptes abwarten. Sie sieht dabei als Bedingung an, dass Finanzierung, Betrieb, Stromverteilung und Inkasso von Dritten erledigt werden.

Da die Prüfung durch die SWM noch nicht abgeschlossen ist, kann im Ergebnis derzeit keine der beiden Wohnungsbaugesellschaften eine fundierte Aussage über die Wirtschaftlichkeit eines solchen Modells für ihr Unternehmen bzw. für einen Betreiber treffen.

Eine Vertiefung und Aktualisierung des technischen Teils der Rentabilitätsberechnung durch die SIM ist nicht mehr möglich, da 2014 deren Liquidierung beschlossen wurde. Eine Beschlussvorlage des Referats für Arbeit und Wirtschaft (Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 01812), nach der die Beratungsaufgaben der SIM im Wesentlichen vom Bauzentrum München übernommen werden sollten, wurde am 09.12.2014 in den Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft eingebracht, von dort aber in das Jahr 2015 verlagert.

Ein Ziel eines möglichen Modells war immer auch der soziale Aspekt, den Strom mit einem kleinen, aber spürbaren Preisabschlag zu verkaufen und so die „zweite Miete“ zu reduzieren.

Die GWG sieht einen solchen Anreiz als Voraussetzung für ein „Mieterstrom-Modell“, da sich sonst möglicherweise zu wenige Haushalte beteiligen würden. Die Wahl eines bestimmten Stromanbieters kann nicht vorgeschrieben werden.

Die GEWOFAG schätzt einen Preisvorteil für die Mieterschaft gegenüber dem marktüblichen Strompreis unter belastbaren wirtschaftlichen Gegebenheiten allerdings als eher gering ein.

Voraussetzung beider Gesellschaften ist, dass die SWM die Direktvermarktung von regenerativ erzeugtem Strom übernehmen. Ein eigenes Engagement als Energieversorger scheidet aus rechtlichen, steuerlichen und verwaltungstechnischen Gründen aus. Die Gründung von haus- oder siedlungsbezogenen Mieter-GbRs zur Wahrung der Personenidentität zwischen Erzeuger und Verbraucher ist bei der heterogenen Mieterschaft der Gesellschaften mit vergleichsweise hoher Fluktuation ebenfalls nicht praktikabel.

Die SWM sind aktuell dabei, das Modell sogenannter PV-Eigenverbrauchsanlagen intensiv zu prüfen. Vergleichbare Modelle würden von anderen Stadtwerken auch angeboten. Sie hatten in ihrer Stellungnahme zur Beschlussvorlage (siehe Anlage 5 der Beschlussvorlage) darauf hingewiesen, dass Einnahmeverluste für die SWM durch entgangene Netzentgelte von den übrigen Stromkunden mitgetragen werden müssten. Zudem würde sich das Volumen der Konzessionsabgabe, die die SWM Infrastruktur GmbH derzeit an den Stadthaushalt bezahlt, verringern.

Die SWM halten aber an der Absicht fest, gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mieterstrommodelle auf deren Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin zu prüfen.

GWG und GEWOFAG bekennen sich eindeutig zu einer Zusammenarbeit mit der SWM. Diese wird als verlässliche Partnerin gesehen, welche die Stromversorgung der Mieterschaft stets sicherstellen kann.

Da sie von der SWM neben Fernwärme, Gas und Wasser auch den Strom für den Betrieb ihrer Liegenschaften beziehen, könne ein zusätzlicher Versorgungspartner im Störfall Abgrenzungsschwierigkeiten hervorrufen. Auch der An- und Verkauf von Stromerzeugungsdifferenzen sei von der SWM besser zu bewerkstelligen.

Da andere Partner somit ausscheiden, liegt die Weiterentwicklung des Vorhabens und die Entscheidung über seine Realisierung im Wesentlichen in den Händen der SWM:

Die GEWOFAG kann die Entwicklung eines Mieterstrom-Konzepts nicht als ihre satzungsgemäße Aufgabe ansehen, da die Energieversorgung nicht zu ihrer Kernkompetenz zählt. Der GWG stehen zudem die für eine Realisierung dieses Projekts erforderlichen Kapazitäten an Personal und Büroflächen derzeit nicht zur Verfügung.

Nach Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wäre eine intensive personelle Beteiligung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch nicht mit der derzeitigen Unternehmenspriorisierung bezüglich der zuletzt noch einmal deutlich gestiegenen Anforderungen an die Wohnraumbereitstellung vereinbar.

Bei dem angestrebten Modell einer reinen Überlassung ihrer Dächer an die SWM müssten die Wohnungsbaugesellschaften im Wesentlichen (soweit nicht bereits geschehen) ihre Baustandards dahingehend anpassen, dass bei Eignung des Objekts die Dächer und die Leitungsführung vorgerüstet werden und eine etwas aufwendigere Messzählerkonfiguration eingebaut wird.

Auf rechtlicher Ebene sind Vertragsmuster abzustimmen, die die gegenseitigen Rechte und Pflichten bei der Überlassung regeln.

Die Erfassung prinzipiell geeigneter Dachflächen scheint bei beiden Wohnungsbaugesellschaften zwischenzeitlich so weit fortgeschritten, dass für den Bestand kein zusätzlicher Erhebungsaufwand mehr notwendig ist. Der entsprechende Passus im Antrag der Referentin kann somit entfallen. Der bei intensiver Prüfung für künftige Anlagen notwendige Aufwand kann ad hoc nicht genau angegeben werden, wird aber als vertretbar eingeschätzt.

Mit den aktualisierten Stellungnahmen der drei beteiligten städtischen Gesellschaften wurde deutlich, dass die Prüfung für ein mögliches Konzept nur durch die SWM erfolgen kann. Diese muss zunächst die generelle Tragfähigkeit in allen wirtschaftlichen Aspekten abwägen, auch in den Folgewirkungen für ihre gesamte Stromkundschaft und für den Stadthaushalt.

Wird diese positiv gesehen, kann sich die Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Kern darauf beschränken, in der Realisierungsphase Dachflächen bzw. die entsprechenden Planungsdaten für künftige Projekte zur Verfügung zu stellen.

Folgerichtig wird die Reihenfolge der Ziffern 2 und 3 im Antrag der Referentin geändert.

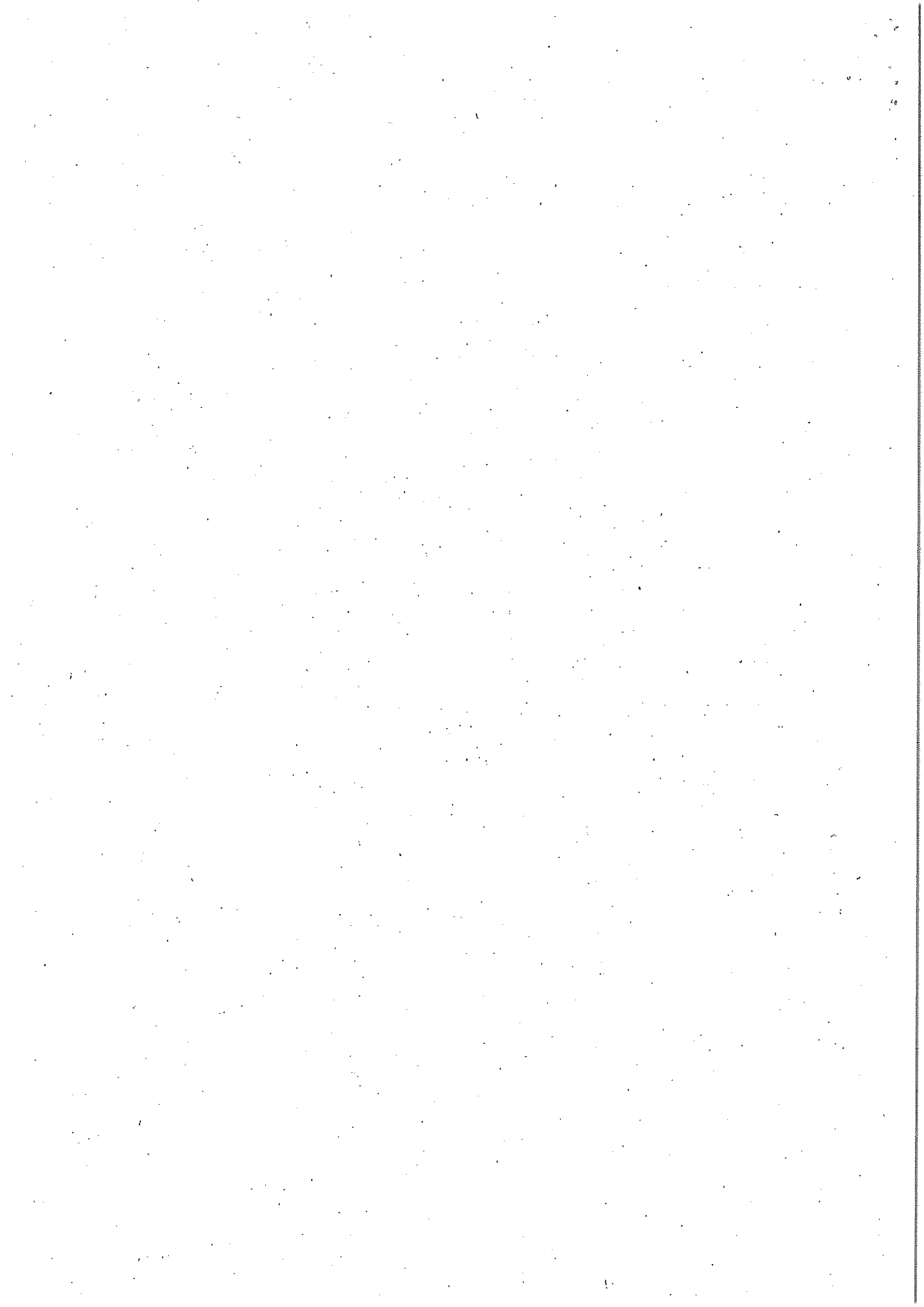
Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** beziehungsweise gestrichen dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen des Vortrags wird Kenntnis genommen, wonach erste Vorbereitungen im Sinne des Antrags bereits eingeleitet sind, die bisher vorliegenden Konzepte aber noch in zusätzlichen Aspekten auf umfassende Gesamtwirtschaftlichkeit zu prüfen sind.
2. **(zuvor 3.)**
Die Stadtwerke München GmbH wird gebeten, zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG ein Konzept zu prüfen, wie Strom aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnungsbaugesellschaften deren Mieterinnen und Mietern zum Direktverbrauch angeboten werden kann.
In die zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind auch die Auswirkungen der Verringerung von Netzentgelten und Konzessionsabgaben einzubeziehen.
3. **(zuvor 2.)**
Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG werden gebeten, ~~die Dachflächen ihrer Liegenschaften auf ihre Eignung als Standorte für Photovoltaikanlagen zu prüfen sowie in geeigneter Weise zu kartieren und die demnach zur Verfügung stehenden Gesamtflächen festzustellen. Ebenso werden sie gebeten,~~ bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen **die erforderlichen Daten der Stadtwerke München GmbH zur Verfügung zu stellen, um** die Möglichkeiten für Stromerzeugung und Direktverbrauch zu prüfen.
Wesentliches Kriterium ist jeweils ein möglichst wirtschaftlicher Betrieb.
4. **Die Verwaltung** wird beauftragt, dem Stadtrat vom Ergebnis der Prüfung zu berichten.
5. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 17.05.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.





GWG München, Postfach 330480, 80064 München

GWG München
Heimeranstraße 31
80339 München

LH München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Frau Stadtbaurätin

Blumenstraße 28b
80331 München

Geschäftsführung

27.01.2015 K bor

Mietkosten senken und Klima schonen durch PV- Eigenverbrauchsanlagen (EVA) –
Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und Realisierungsmöglichkeiten für
PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter
(Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion 'Die GRÜNEN / ROSA LISTE vom 17.05.2013)
Ihr Schreiben per Email vom 26.01.2015 :

Sehr geehrte

zu dem im Betreff genannten Schreiben nimmt die GWG München wie folgt Stellung:

Aktuell warten wir immer noch auf die Stellungnahme der SWM, die den Nachweis einer kaufmännischen Rentabilität des mit der Solarinitiative SIM entwickelten Projektes, das einen Preisvorteil für den Verbraucher erbringen soll.

Falls dies der Fall sein sollte, würde nicht die GWG München selbst, sondern über die SWM ein dort angesiedelter besonderer Geschäftsbereich die erforderlichen Anlagen errichten, den Strom erzeugen und anschließend verkaufen. Dies wäre dann auch kein Eigenverbrauch, sondern seitens der GWG München für den Hausstrom (abgerechnete Betriebskosten) ein Fremdeinkauf. Dem jeweiligen Mieterhaushalt obliegt es selbst zu entscheiden, von welchem Unternehmen er seinen Strom kauft. Sollte er sich beim Stromeinkauf für den aus dem vorgenannten besonderen Geschäftsbereich angebotenen Strom entscheiden, liegt auch hier kein Eigenverbrauch vor, sondern ebenfalls ein Fremdeinkauf.

Grundsätzlich möchte die GWG München nicht in den Geschäftsbereich Energieverkauf eintreten, sondern für diesen Bereich ggf. eine Kooperation mit den SWM pflegen.

Im Erfolgsfall würde auf dem Haus erzeugter Strom im Haus selbst genutzt werden können. Unabhängig von einer möglichen Stromkostenreduzierung könnte eine beschränkte gebäudeeigene Autarkie in der Stromerzeugung und im Stromverbrauch erreicht werden.

Hauptverwaltung:
Heimeranstraße 31, 80339 München
Tel: 089 551 14-0
Fax: 089 551 14-209
info@gwg-muenchen.de
www.gwg-muenchen.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Dieter Reiter
Geschäftsführer:
Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock
Dipl.-Ing. Architekt Hans-Otto Kraus

Sitz und Registergericht:
München
Handelsregister B 7687
Steuer-Nr. 143/143/40133
USt-IdNr. DE129521972

GWG Städtische
Wohnungsgesellschaft
München mbH

Seite 2

Da der jeweilige Mieterhaushalt über seinen Stromeinkauf selbst entscheiden kann und überschüssiger bzw. fehlender Strom an Dritte verkauft bzw. von Dritten gekauft werden muss, wird die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes voraussichtlich schwer darstellbar sein. Hier gilt es die Stellungnahme der SWM abzuwarten. Die erforderlichen Daten hinsichtlich der in Frage kommenden Dächer liegen den SWM schon vor.

Da die GWG München für dieses Projekt ihre Dächer zur Verfügung stellen muss und auch ausschließlich ihren Mietern den Stromankauf ermöglichen will, strebt sie ausschließlich mit den SWM eine Zusammenarbeit an. Zum einen sind die SWM ein verlässlicher Partner und zum anderen ist der An- und Verkauf von Stromerzeugungsdifferenzen aus unsere Sicht dort besser zu bewerkstelligen.

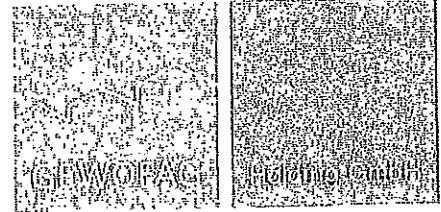
Insgesamt werden für den Fall einer Realisierung dieses Projektes in der GWG München Personalkapazitäten eingesetzt werden müssen, die derzeit nicht zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für den erforderlichen Büroflächenbedarf.

Für weitere Fragen stehen Ihnen die Geschäftsführer der GWG München gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt München



Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Frau Stadtbaurätin

Blumenstraße 28 b
80331 München

Geschäftsführung

München, 30. Januar 2015

Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA)
(Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion die GRÜNEN / ROSA LISTE vom
17.05.2013)

Sehr geehrte

zu Ihrem Schreiben vom 26.01.2015 nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1:

Unser bisheriges Konzept zur Unterstützung der Fotovoltaik war, dass wir unsere geeigneten Dachflächen im Gebäudebestand für die Nutzung von Fotovoltaik durch Dritte gegen eine relativ geringe Pacht zur Verfügung gestellt haben. Errichtung und Betrieb der Fotovoltaikanlagen lag bzw. liegt in den Händen der Pächter. Der Strom wird dabei in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Wir haben bisher Dachflächen für ca. 13.000 m² Photovoltaikmodule verpachtet. Nachdem durch die Kürzung der Förderung für die Strom einspeisung dieses Modell wirtschaftlich an seine Grenzen kam, kam auch das Interesse von Dritten daran zum Erliegen.

Vor geraumer Zeit ist die Firma Solarinitiative München (SIM) an uns herangetreten mit dem Ziel, Fotovoltaik-Eigenverbrauchsanlagen auf GEWOFAG-Dächern zu errichten. Die GEWOFAG stand diesem Modell grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber. Es wurden mit der SIM mehrere Gespräche geführt, um eine Photovoltaikanlage für ein Direktstrom-Vermarktungskonzept zu planen und umzusetzen. Es wurde auch eine konkrete Liegenschaft (Neubauprojekt) benannt, die dafür infrage kommen könnte. Voraussetzung war für uns, dass wir als Wohnungsbaugesellschaft die Dachfläche verpachten, aber nichts mit der Stromverteilung, dem Inkasso, dem Mahnwesen etc. zu tun haben. Das Konzept der SIM sah vor, dass die Finanzierung der Photovoltaikanlagen mit Unterstützung der Stadtwerke erfolgen sollte.

Die Gespräche waren grundsätzlicher Natur und haben leider einen konkreten Status nie erreicht, da seitens der SIM kein konkretes und umsetzbares Konzept vorgelegt wurde.

GEWOFAG
Holding GmbH
Kirchsaener Straße 3
81669 München
USt-ID: DE 270038504

Telefon: 089 4123-0
Telefax: 089 4123-100
E-Mail: gewofag@gewofag.de
Internet: www.gewofag.de

Stadtparkasse München
BLZ 70150000, Konto 1001 130 226
IBAN DE57 7015 0000 1001 1302 26
BIC (SWIFT-Code) SSKMDE33

Geschäftsführung: Gordana Sommar,
Dr. Klaus-Michael Döngler, Sigismund Mühlbauer
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Oberbürgermeister Dieter Reiter
Sitz und Registergericht München, HRB 182 908

Da uns ein konkretes Konzept zur Umsetzung einer PV-Eigenverbrauchsanlage nicht vorliegt, ist es auch nicht möglich, an dieser Stelle über Sinnhaftigkeit und Praktikabilität eines derartigen Konzepts zu befinden. Sollte die Wirtschaftlichkeit einer PV-Eigenverbrauchsanlage gegeben sein und Finanzierung, Betrieb, Stromverteilung und Inkasso von Dritten erledigt werden, stehen wir als städtische Wohnungsbaugesellschaft einem derartigen Konzept nicht verschlossen gegenüber. Wir möchten an dieser Stelle betonen, dass wir nicht in die Vorfinanzierung von Photovoltaikanlagen gehen können.

Zu Punkt 2:

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, liegen uns keine belastbaren Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu einer PV-Eigenverbrauchsanlage vor. Wir selbst haben ein derartiges Modell nicht geprüft. Als Wohnungsbaugesellschaft können wir nicht die Rolle eines Stromerzeugers und -vertriebers übernehmen. Hier sind auch erhebliche gesetzliche Hürden zu nehmen, die von uns bisher nicht final geprüft sind. Ob sich dieses Modell für Dritte rechnet, können wir an dieser Stelle nicht beurteilen. Unseres Erachtens ist der Preisvorteil für die Mieterschaft unter belastbaren wirtschaftlichen Gegebenheiten eher gering.

Zu Punkt 3:

Als städtische Wohnungsbaugesellschaft beziehen wir Strom, Fernwärme, Gas, Wasser und Fernsehsignale nahezu ausschließlich von den Stadtwerken München. Wir betrachten die Stadtwerke München, die genau wie die GEWOFAG Mitglied der städtischen Gemeinschaft ist, als verlässlichen Partner, die diese Aufgaben in ihrer Kernkompetenz hat. Eine Aufteilung der Energieversorgung auf mehrere Partner sehen wir weder als wünschenswert noch erstrebenswert an. Die Sicherheit der Energieversorgung unserer Mieter hat für uns einen hohen Stellenwert, und die Stadtwerke München sind diesen Anforderungen stets gerecht geworden. Dies wollen wir nicht dadurch auf Spiel setzen, dass an der Energieversorgung mehrere Partner beteiligt sind, mit dem Risiko, dass im Störfall eventuell Grundsatzdiskussionen über die Zuständigkeit von uns zu führen sind. Insofern sehen wir auch in dem Punkt PV-Eigenverbrauchsanlagen die Stadtwerke München als unseren natürlichen Partner bei der Energieversorgung an.

Zu Punkt 4:

Wie bereits unter Punkt 1 angemerkt, sind wir seit vielen Jahren dahingehend aktiv, die Fotovoltaik zu fördern, indem wir geeignete Dachflächen schon seit Jahren dafür zur Verfügung stellen. Dies hat zur Konsequenz, dass im Gebäudebestand die meisten mehr oder weniger gut geeigneten Dachflächen bereits mit Photovoltaikanlagen belegt sind. Der größte Teil der geeigneten Dachflächen steht somit für weitere Photovoltaikanlagen nicht mehr zur Verfügung. Selbstverständlich gibt es bei Neubauten und Sanierungen, die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführt wurden, wieder Möglichkeiten, Photovoltaikanlagen zu errichten. Es ist jedoch gerade bei derartigen Anlagen, bei denen sich die Nutzungsmöglichkeiten im Laufe der Jahre verändern (zum Beispiel durch den Wuchs von Bäumen und dadurch eventuell eintretende Verschattung der Solarzellen), erforderlich, dass die künftigen Betreiber bei der Auswahl mit beteiligt sind. Wenn diese grundsätzliche Auswahl erfolgt ist, werden technische Möglichkeiten über den Einbau von Photovoltaikanlagen zu prüfen sein (Statik, Brandschutz, anstehende Sanierungsbedarf, etc.).

Insofern ist hier eine pauschale Aussage über den noch zu leistenden Aufwand in der Kürze der Zeit nicht möglich. Grundsätzlich sind geeignete Dachflächen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen ohne tiefergehende Prüfung relativ schnell feststellbar.

Zu Punkt 5:

Wir können die Entwicklung eines derartigen Konzepts nicht als unsere satzungsgemäße Aufgabe ansehen, da uns hierfür die elementaren Voraussetzungen fehlen. Stromerzeugung, Stromverteilung, Abrechnung und Inkasso sind nicht unsere Kernkompetenz. Gerne sind wir jedoch bereit,

einen Dritten bei einem Pilotprojekt zu unterstützen, wenn die wirtschaftlichen, technischen und sonstigen Voraussetzungen, die bei den vorgenannten Punkten bereits aufgezeigt wurden, erfüllt sind. Vor einem weiter verbreiteten Einsatz von PV-Eigenverbrauchsanlagen in unseren Wohnanlagen würden wir jedoch gerne im Rahmen eines Pilotprojekts zunächst einschlägige Erfahrungen sammeln, da wir keine Erkenntnisse über anstehende Probleme bei Technik und bei der Mieterschaft haben.

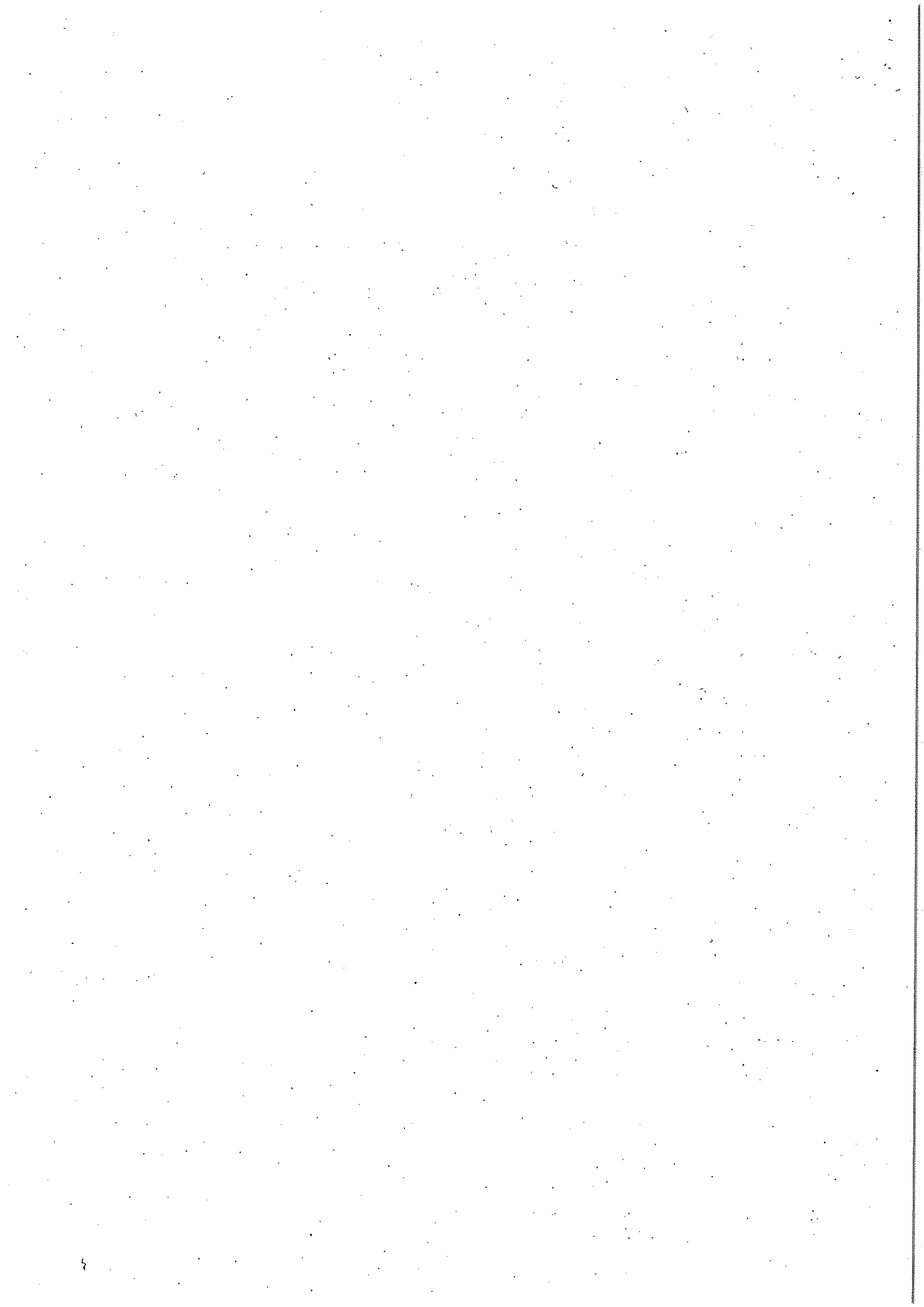
Wir hoffen, Ihre Fragen hinreichend beantwortet zu haben. Wenn Sie noch Informationen benötigen, bitte rufen Sie uns an.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOFAG Holding GmbH

Geschäftsführer

Geschäftsführer



----- Original-Nachricht -----

Betreff: PV-Eigenverbrauchsanlagen

Datum: Fri, 30 Jan 2015 10:06:48 +0000

Von: <.....@swm.de>

An: <.....r@muenchen.de>

Sehr geehrte

die SWM sind aktuell dabei das Modell sog. PV-Eigenverbrauchsanlagen intensiv zu prüfen. Vergleichbare Modelle werden von anderen Stadtwerken auch angeboten. Wir haben in unserer Stellungnahme auf die Schwierigkeiten hingewiesen, halten aber an der Absicht fest, gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mieterstrommodelle auf deren Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

SWM - Stadtwerke München
Zentrale Angelegenheiten
Gesellschafterangelegenheiten
Telefon: 089/2361-6225
Fax: 089/2361-706225

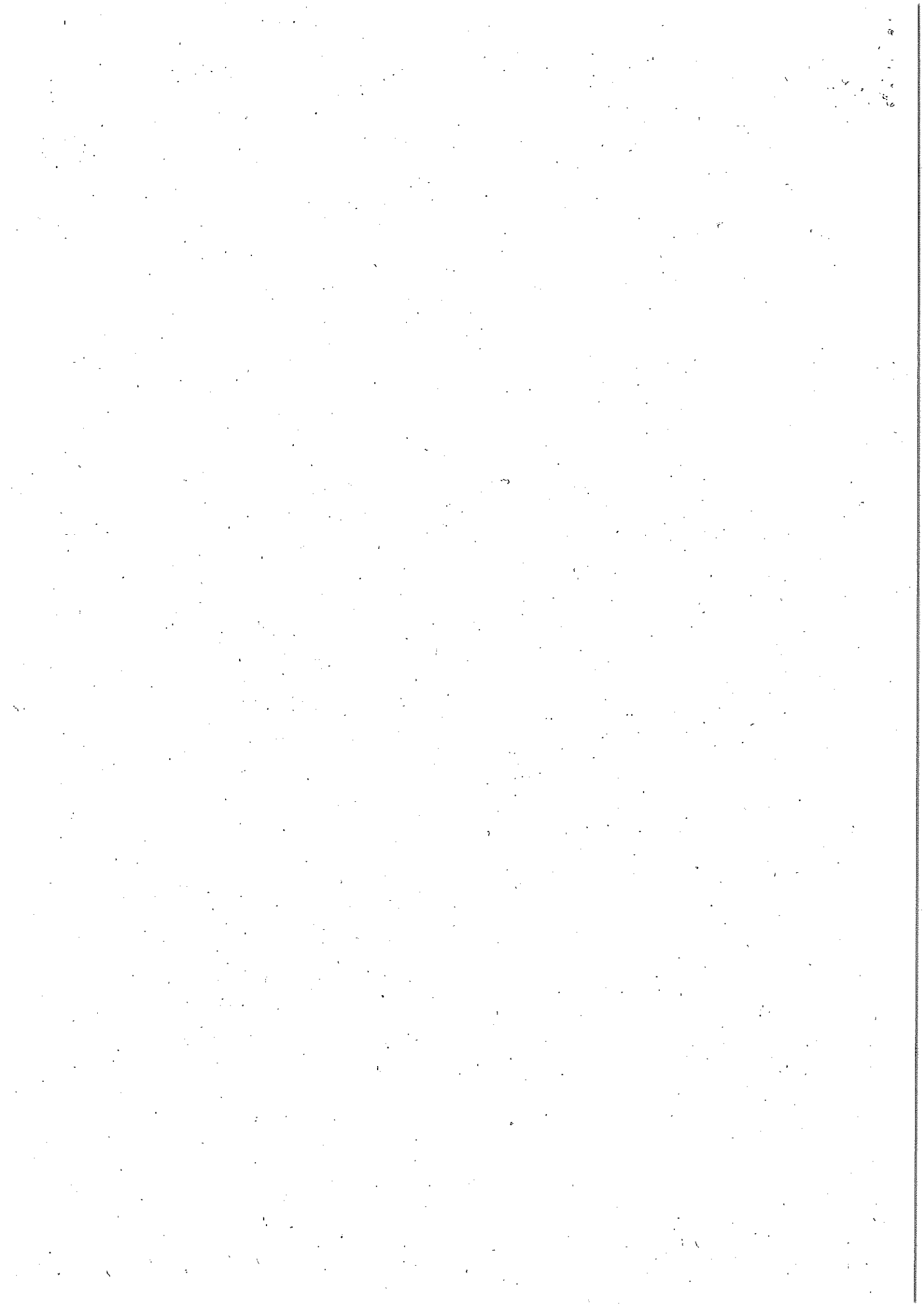
[@swm.de](mailto:.....@swm.de)

www.swm.de

www.facebook.com/StadtwerkeMuenchen

Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer: Dr. Florian Bieberbach (Vorsitzender), Herbert König, Stephan Schwarz, Erna-Maria Trixl, Werner Albrecht; Sitz München; Registergericht München HRB 121 920; Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reiter

Diese E-Mail samt Anlagen ist vertraulich und nur für den genannten Empfänger bestimmt. Sollten Sie diese E-Mail-Nachricht versehentlich erhalten haben, so bitten wir Sie, hierüber den Absender zu informieren. Weiterhin ersuchen wir Sie, die E-Mail zu löschen. Es ist nicht zulässig, unbeabsichtigt erhaltene Informationen Dritten zu offenbaren, sie zu kopieren, weiterzuleiten oder in sonstiger Weise zu verwenden.



Telefon: 0 233-25507
Telefax: 0 233-21523

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-21

**Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA) –
Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und
Realisierungsmöglichkeiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter**

**Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion
DIE GRÜNEN / ROSA LISTE
vom 17.05.2013**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 01341

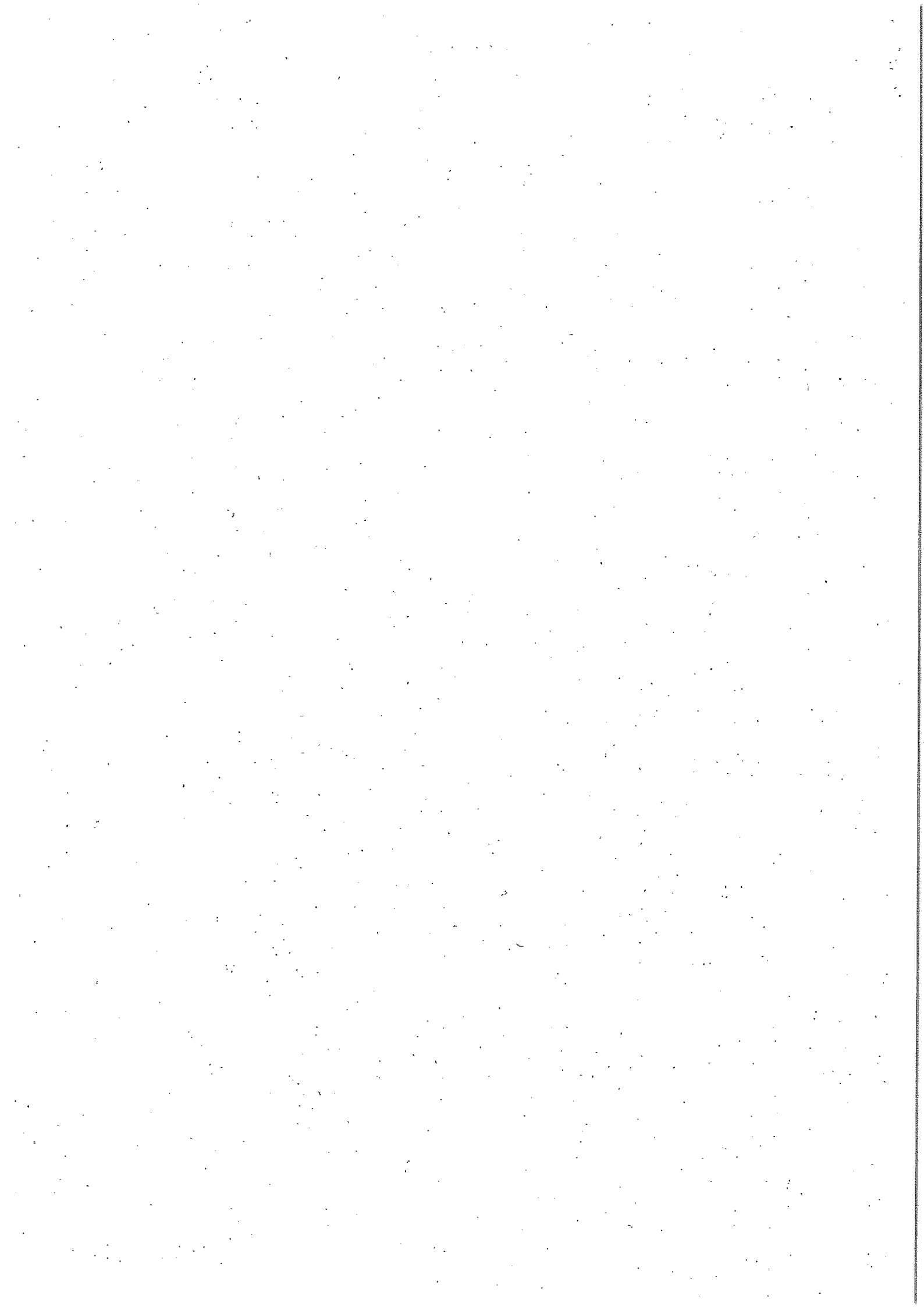
*11.03.2015
04.02.2015*

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.04.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 17.05.2013
Inhalte	Strom aus Photovoltaikanlagen kann wirtschaftlich erzeugt werden, wenn ein möglichst großer Anteil in räumlicher Nähe verbraucht werden kann, zum Beispiel durch Verkauf an Mieterinnen und Mieter. Die Voraussetzungen sind bei Mehrfamilienhäusern prinzipiell günstig, die Gesamtwirtschaftlichkeit ist noch zu prüfen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden daher gebeten, ein Direktstrom-Vermarktungskonzept mit einem Energieversorger zu prüfen, da sie aus rechtlichen Gründen nicht selbst Strom verkaufen können.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• GWG und GEWOFAG werden gebeten, Möglichkeiten für PV-Stromerzeugung mit möglichst hohem Direktverbrauch zu prüfen.• Die Stadtwerke München GmbH wird gebeten, zusammen mit GWG und GEWOFAG ein Konzept zum Verkauf von Strom an Mieterinnen und Mieter zu prüfen.• Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat vom Ergebnis zu berichten.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Photovoltaik, PV, Eigenverbrauch, Direktverbrauch, Mieterstrom, Stadtwerke München, SWM, Solarinitiative München, SIM, städtische Wohnungsbaugesellschaften, GWG, GEWOFAG



Telefon: 0 233-25507
Telefax: 0 233-21523

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-21

**Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA) –
Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und
Realisierungsmöglichkeiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter**

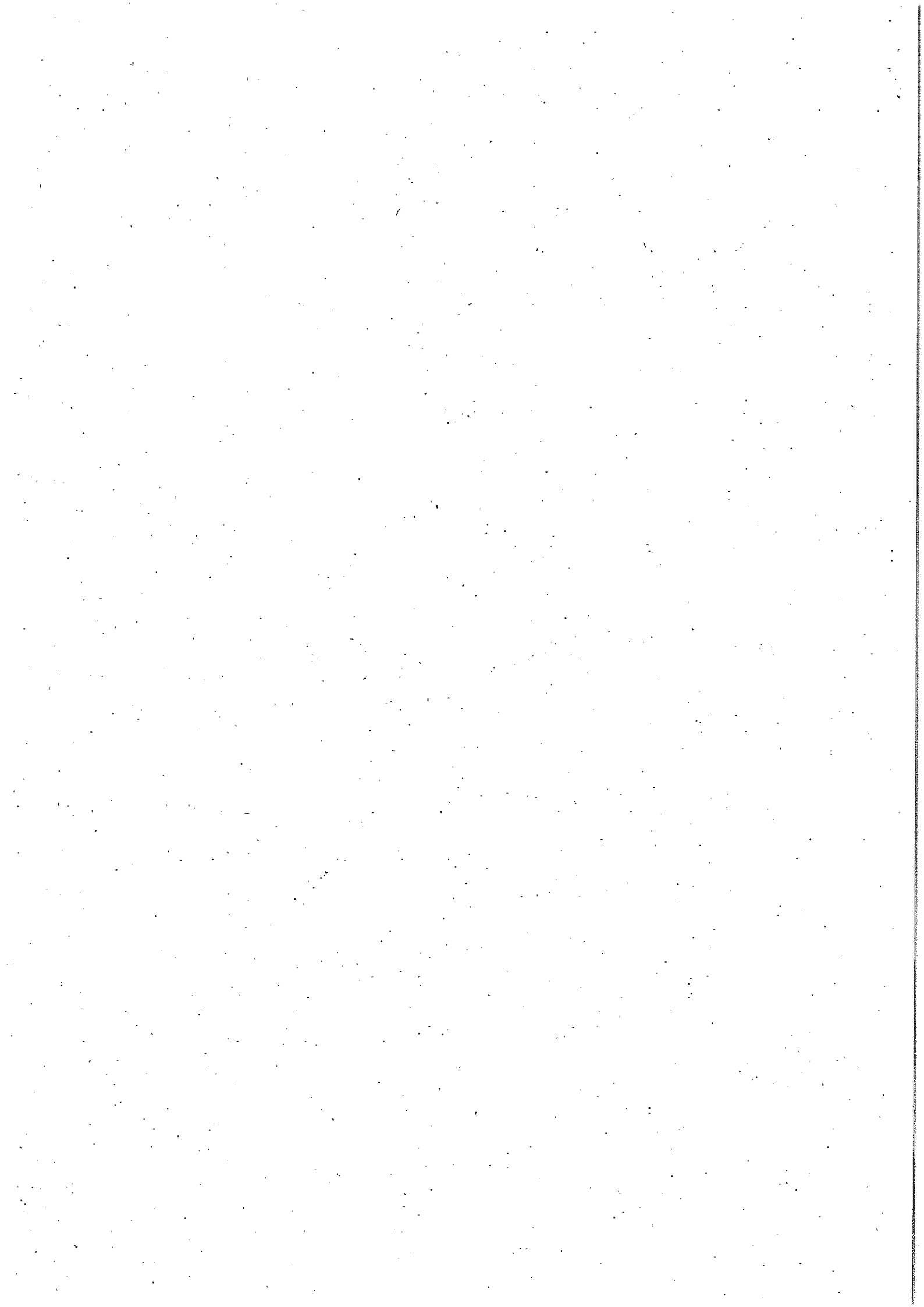
**Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion
DIE GRÜNEN / ROSA LISTE
vom 17.05.2013**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 01341

11.03.2015
04.02.2015
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.01.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Antragsinhalt	2
2. Stellungnahmen zum Antrag und weitere Entwicklung	3
2.1 Solarinitiative München	4
2.2 GWG	5
2.3 GEWOFAG	6
3. Rechtliche, wirtschaftliche und technische Aspekte	7
4. Empfehlung	10
II. Antrag der Referentin	12
III. Beschluss	13



**Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA) –
Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und
Realisierungsmöglichkeiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter**

**Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion
DIE GRÜNEN / ROSA LISTE
vom 17.05.2013**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 01341

Anlagen:

1. Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 17.05.2013
2. Stellungnahme der Solarinitiative München (SIM)
3. Stellungnahme der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG)
4. Stellungnahme der GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG)
5. Stellungnahme der Stadtwerke München GmbH (SWM) zur Beschlussvorlage

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom ^{M.03.2015}~~24.02.2015~~ 24.04.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE hat am 17.05.2013 den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 04263 (Anlage 1) gestellt.

Zu dem Antrag Nr. 08-14 / A 04263 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Schreiben vom 05.08.2013 um Fristverlängerung bis 17.12.2013 gebeten, die stillschweigend gewährt wurde.

Da zu einer bereits im Sinne des vorliegenden Antrags formulierten Konzeptstudie der Solarinitiative München (SIM) mit Rentabilitätsberechnung bis dahin noch keine Zustimmung der Stadtwerke München GmbH (SWM) vorlag, wurde am 12.12.2013 erneut um Fristverlängerung bis einschließlich des zweiten Quartals 2014 gebeten. Einer Verlängerung stimmte die antragstellende Fraktion prinzipiell zu, setzte den Termin aber auf Ende des ersten Quartals 2014 fest.

Die Rentabilitätsberechnung der SIM befand sich zu diesem Zeitpunkt jedoch weiterhin im Abstimmungsprozess mit den Stadtwerken München und der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG). Die Klärung war aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung abzuwarten, um im Sachvortrag eine prinzipielle Aussage über die wirtschaftliche und rechtliche Darstellbarkeit des Projekts treffen zu können.

Zudem wurden mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zum 01.08.2014 wesentliche rechtliche Rahmenbedingungen verändert, die insbesondere auch PV-Eigenverbrauchsanlagen betreffen. Diese veränderten Parameter lösten einen weiteren Abklärungsbedarf aus.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller wurden daher erneut um die Gewährung einer Terminverlängerung bis einschließlich der zweiten Jahreshälfte 2014 gebeten, die mit E-Mail vom 08.07.2014 an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bis 30.09.2014 gewährt wurde.

Weiterer Abstimmungsbedarf machte eine erneute Terminverlängerung erforderlich, die am 30.10.2014 beantragt und bis Januar 2015 stillschweigend gewährt wurde.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es vorliegend um eine Angelegenheit des gesamtstädtischen Wohnungsbaus geht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 08-14 / A 04263 wie folgt Stellung:

1. Antragsinhalt

Mit dem Antrag Nr. 08-14 / A 04263 (Anlage 1) forderten die Antragstellerinnen und Antragsteller die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf, Realisierungsmöglichkeiten für Photovoltaikanlagen mit Eigenverbrauch bei ihren Wohngebäuden zu prüfen.

Ziele sind einerseits die Entlastung der sozial schwächeren Mieterinnen und Mieter bei den Strombezugskosten und andererseits eine optimierte dezentrale Solarstromerzeugung:

Da die Einspeisevergütung laufend sinke und die Erzeugungskosten für PV-Strom bereits niedriger als die konventionellen Strombezugskosten liegen könnten, rechnet sich die Erzeugung von Strom heute vor allem, wenn ein möglichst großer Anteil in räumlicher Nähe ohne Nutzung des allgemeinen Stromnetzes verbraucht werden kann. Durch den Einsatz von Speichern könne dieser Anteil erhöht werden.

Während dieses Prinzip bei Einfamilienhäusern und Gewerbebauten schon seit längerem genutzt werde, sei das Potenzial im Mietwohnungsbereich wegen komplizierter Fragen der rechtlichen Zuordnung und der Abrechnung noch nicht ausgeschöpft worden. Dabei böten die Mehrfamilienhäuser der städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch ihre große Zahl an Nutzerinnen und Nutzern erhebliche Chancen, einen hohen Anteil des erzeugten Stroms vor Ort zu verbrauchen und so die Stromkosten der Mieterschaft zum Teil zu stabilisieren.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller schlagen daher vor, anhand einzelner Pilotprojekte in Objekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Wirtschaftlichkeit verschiedener Varianten und Quoten des Eigenverbrauchs zu untersuchen, um Rückschlüsse auf weitere ähnliche Projekte ziehen zu können. Die Projekte sollten professionell vorbereitet und begleitet sowie durch Monitoring erfasst werden. Ebenso sollten die Nutzerinnen und Nutzer durch die am Projekt Beteiligten motiviert werden, ihr Nutzerverhalten auf den Eigenverbrauch auszurichten. Möglichkeiten der Speicherung sowie Fördermöglichkeiten für Stromspeicherlösungen oder sonstige Mehrkosten seien zu überprüfen. Dabei werden architektonisch ansprechende Lösungen angestrebt.

Die Stadtverwaltung, die Stadtwerke München GmbH (SWM) und deren Tochter „Solarinitiative München“ (SIM) werden um Unterstützung gebeten.

2. Stellungnahmen zum Antrag und weitere Entwicklung

Beide städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben Stellungnahmen zum Antrag Nr. 08-14 / A 04263 abgegeben. Das angefragte Referat für Arbeit und Wirtschaft hat eine Stellungnahme der Solarinitiative München zusammen mit einer Beschreibung ihres Produktangebots „PV-Realisierung für Immobiliengesellschaften“ weitergeleitet. Zudem lag dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung informell der bisher nicht endgültig abgestimmte Entwurf der SIM für die eingangs angesprochene Rentabilitätsberechnung vor, die anhand eines Beispielobjekts der GWG untersucht, ob ein Verkauf von Solarstrom an die Mieterschaft mit auskömmlicher Rendite möglich ist. Das Konzept wird derzeit noch von den SWM auf allgemeine Tragfähigkeit hin geprüft.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrats in nichtöffentlicher Sitzung am 30.07.2014 wurde die Auflösung der Solarinitiative München beschlossen. Laufende Aufträge werden abgeschlossen. Hintergrund waren im wesentlichen die während ihrer Laufzeit verschlechterten rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen und die damit einhergehende geringe Nachfrage nach den Dienstleistungen der SIM. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat am 09.12.2014 einen Beschlussentwurf in den Stadtrat eingebracht, der eine Neukonzeption der Beratungsaufgaben der ehemaligen SIM vorsieht. Die Entscheidung wurde in die darauf folgende Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vertagt.

Alle im Folgenden wiedergegebenen schriftlichen Stellungnahmen beziehen sich auf den Stand vom Juni 2013, vor Auflösung der SIM. Sie haben jedoch in ihren wesentlichen Aussagen weiterhin Gültigkeit. Wo sich aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen Änderungen ergeben, ist dies ergänzend angemerkt.

SIM, GWG München (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) wurden wiederholt zum Stand der Verhandlungen befragt. Im Anschluss an die folgenden Zusammenfassungen der Stellungnahmen werden jeweils deren letzte (telefonische) Aussagen zwischen Mai und Oktober 2014 wiedergegeben:

2.1. Solarinitiative München

Die Solarinitiative München führte in ihrer **Stellungnahme vom 26.06.2013** (Anlage 2) aus, warum gerade Großstädte mit großen Beständen an Miet- und Geschosswohnungen ihre Potenziale zur Solarstromerzeugung bisher nur in geringem Maß nutzen konnten:

Von früheren im Rahmen des Energieeinspeisungsgesetzes rein über die Einspeisevergütung geförderten Photovoltaikprojekten auf Mietshäusern hätten in erster Linie die Investorinnen und Investoren der Anlage profitiert. Mieterinnen und Mieter von Geschosswohnungen hätten keine Vorteile gehabt, der allgemeine Strompreis sei hingegen aufgrund steigender Umlagen und Steuern gestiegen. Für die Wohnungsgesellschaften habe die meist geringe Pacht für die Dachflächen wenig Anreiz gezeigt, zumal in Einzelfällen auch Schwierigkeiten zwischen Anlagenbetreibern und kommunalen Stellen auftraten.

Laut der SIM sind demgegenüber die Voraussetzungen heute insgesamt deutlich günstiger, um wirtschaftlich tragfähige Lösungen dort zu realisieren, wo Erzeugung und Verbrauch zeitlich und räumlich zusammenfallen: Die Systempreise für Photovoltaikanlagen seien stark gesunken, sodass Solarstrom mittlerweile auch ohne Förderung günstiger erzeugt werden könne als der Netzstrom. Auch die rechtliche Situation begünstige seit einigen Jahren die Erzeugung von Strom, der vor Ort direkt wieder verbraucht wird.

Die Grundidee des der Stellungnahme anliegenden Konzepts „Solarstrom für Mieter“ der SIM war daher, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einer Betreiber- oder Investorengesellschaft die Dächer kostenfrei überlassen, wenn diese sich im Gegenzug dazu verpflichtet, den Sonnenstrom an die Mieterinnen und Mieter zu vermarkten.

Das wirtschaftliche Prinzip beruht darauf, dass der Preis des vor Ort erzeugten Stroms sich zunächst stabil kalkulierbar aus den Anlagenkosten (Investition zuzüglich pauschalierter Betriebs- und Wartungsansätze) ergibt und gegenüber dem Marktpreis niedriger liegen kann, unter anderem, weil der Anteil an Abgaben, wie beispielsweise Netzentgelten und Stromsteuer, geringer ausfällt. Das zweite Standbein ist die EEG-Vergütung für in das öffentliche Netz eingespeisten Überschussstrom.

Das Konzept muss solide aufgesetzt sein, weil die Versorgung mit Elektrizität einer Vielzahl gesetzlicher Regelungen unterliegt. Die SIM legte hierzu ein umfangreiches Beratungspaket vor, mit dem Vermieterinnen und Vermieter bei Konzeptfindung, Planung, Ausschreibung und Qualitätssicherung der Anlage sowie bei der Investorensuche und allen vertraglichen Absicherungen unterstützt werden sollten:

- In einer ersten Phase wird ein Umsetzungskonzept erarbeitet mit technischen Planungen, aus deren Kenndaten anhand simulierter Leistungs- und Ertragswerte eine Wirtschaftlichkeitsprognose zur Entscheidungsunterstützung abgeleitet wird.
- Bei positiver Prognose wird in einer zweiten Stufe eine Investorin bzw. ein Investor und eine Ausführungsfirma gesucht.

- In der dritten Leistungsstufe wird insbesondere die Auswahl eines geeigneten Dienstleisters für die Direktvermarktung des PV-Stroms im Mieterpool, also in unmittelbarer räumlicher Nähe der Anlage, vorbereitet. Dieser hat als akkreditierter Energieversorger folgende Dienstleistungen zu erbringen: Einrichtung, Betrieb und Ablesung von Mietermesszählern; Abrechnung; Stromlieferung aus PV-Erträgen, Vermarktung von Überschüssen sowie Beschaffung und Lieferung des fehlenden Reststroms, also des nicht durch eigene Erzeugung abgedeckten Bedarfs.

Als General-Organisator wollte die SIM dabei in erster Linie die Interessen von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern gegenüber ihren jeweiligen PV-Anlageninvestorinnen und -investoren vertreten, forderte aber auch einen klar definierten Preisvorteil für die Mieterschaft.

Die SIM bekundete telefonisch, dass die von ihr erstellte Konzeptstudie wegen der noch laufenden Prüfung bei den SWM nicht fertiggestellt werden konnte. Die zum 01.08.2014 mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes wirksam gewordenen Änderungen hätten zwar insgesamt nachteilige Wirkungen für den Ausbau der Photovoltaik und schmälerten die Wirtschaftlichkeit und Prognosesicherheit von Anlagen zum Eigenverbrauch bzw. zum Direktverbrauch vor Ort. Die SIM hat vor ihrer Auflösung die Auswirkungen der geänderten Rechtslage überschlägig überprüft. Demnach stellen sie die in der Studie an einem Berechnungsbeispiel ablesbare grundsätzliche Rentabilität auf technischer Ebene nicht in Frage.

Das von der SIM entwickelte Beratungs- und Planungskonzept kann in ähnlicher Form auch von anderen Anbietern sinnvoll angewendet werden wie erfolgreiche Beispiele von Kooperationen nichtstädtischer Wohnungsunternehmen mit ebenfalls nichtstädtischen Energieversorgern zeigen.

2.2. GWG

Die GWG berichtete in ihrer **Stellungnahme vom 17.06.2013** (Anlage 3), dass sie schon seit längerem Möglichkeiten zur Stromgewinnung auf eigenen Dächern nutzt. Der erzeugte Strom werde allerdings ins Netz eingespeist, ein Verkauf an Mieterinnen und Mieter der GWG erfolge nicht. Sowohl der Wohnungsstrom der Mieterhaushalte als auch der zum Betrieb des Hauses erforderliche Allgenerstrom werde bisher stets von einem Energieversorger bezogen.

Da die GWG nicht über die Voraussetzungen verfüge, endverbrauchende Kundinnen und Kunden mit Strom zu beliefern, müsse erzeugter Strom zunächst an Dritte verkauft werden, die sie wiederum an interessierte Mieterhaushalte veräußern können. Die Mieterinnen und Mieter seien dabei aber in der Wahl ihres Stromlieferanten frei.

Zum Zeitpunkt der schriftlichen Stellungnahme prüfte die GWG auf Basis der vorstehenden Sachverhalte mit den SWM und der SIM eine mögliche Realisierung des Verkaufs von auf Hausdächern der GWG produziertem Strom an die darunter lebenden Haushalte. Bei positivem Ergebnis wollte sie eine geeignete Dachfläche zur

Verfügung stellen und einen Versuch mit beiden Partnern starten. So sollte über ein erstes Projekt erprobt werden, ob das Modell praktisch und auch finanziell tragfähig umsetzbar ist.

Laut telefonischer Aussage des kaufmännischen Geschäftsführers der GWG wurde der Bezugsrahmen zwischenzeitlich deutlich erweitert. Anstelle eines Einzelprojekts hat die GWG den SWM eine Übersicht über geeignete Dachflächen aus ihrem gesamten Gebäudebestand zur Verfügung gestellt.

Auf dieser Basis solle das Gesamtertragspotenzial und damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines möglichen, eventuell im Bereich der SWM neu zu formierenden Geschäftsfeldes geprüft werden. Dieses könne sich auf die regenerative Erzeugung von Strom und die Lieferung an Letztverbraucher in unmittelbarer räumlicher Nähe als neuem Geschäftsfeld spezialisieren. Die GWG möchte dennoch weiterhin in vollem Umfang die Kontrolle über ihre Dächer und Liegenschaften ausüben können. Die bisher vorwiegend ingenieurtechnisch basierten Rentabilitätsberechnungen der SIM zeigten an einem Objektbeispiel in Summe durchaus positive Amortisationsmöglichkeiten auf. Für Kalkulationen im erweiterten Umfang müssten sie allerdings unter anderem durch kaufmännische sowie steuer-, gesellschafts- und beihilferechtliche Aspekte ergänzt werden. Diese Phase der umfassenden Prüfung durch die SWM dauere derzeit noch an.

Prinzipiell seien auch andere Pioniere dieses Geschäftsmodells als Stromanbieter vorstellbar. Die GWG (wie auch die GEWOFAG) setzten aber in erster Linie auf die Stadtwerke München: Die SWM seien Münchener Mieterinnen und Mietern als seriöser, verlässlicher Versorgungspartner bekannt. Diese Vertrauensfrage spiele eine große Rolle bei der Akzeptanz, den Strom vom eigenen Dach mit einem gewissen „Wir-Gefühl“ abzunehmen. Je attraktiver das Angebot sei und je mehr Haushalte sich beteiligten, desto günstiger sei die Bilanz aus Erzeugung und Direktverbrauch. Um dies zu erreichen, sei es Ziel, den so gelieferten Strom mit einem spürbaren Abschlag auf die üblichen Strompreise anzubieten.

2.3. GEWOFAG

Auch die GEWOFAG ist laut ihrer **Stellungnahme vom 19.06.2013** (Anlage 4) im Bereich Photovoltaik seit geraumer Zeit aktiv:

Im Neubau von geförderten Wohnungen werden die Dachflächen für eine Nutzung von Solarstrom vorgerüstet. In der Vergangenheit ging die GEWOFAG eine Kooperation mit dem Unternehmen „Green City Energie“ ein. Nach Prüfung der in Frage kommenden Dachflächen hat die GEWOFAG diese an den Betreiber verpachtet, der dort mehrere Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen hat.

Der Einsatz von Eigenbedarfsanlagen sei zu einem früheren Zeitpunkt bereits geprüft worden, wegen Problemen bei der Verbrauchserfassung und Abrechnung im Bereich der Mietwohnungen aber bisher als schwierig erachtet worden.

Die GEWOFAG sei gerne bereit, Möglichkeiten zu untersuchen, ob sich die Umsetzung einer PV-Eigenverbrauchsanlage als machbar erweisen würde.

3. Rechtliche, wirtschaftliche und technische Aspekte

Die gegenwärtige Rechtslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Echter **Eigenverbrauch** im rechtlichen Sinne liegt nur vor, wenn Erzeuger und Verbraucher dieselbe natürliche oder juristische Person sind. Wie von der GWG in ihrer Stellungnahme beschrieben, müsste sie als Vermietgesellschaft Strom, den sie selbst erzeugt, auch gleichzeitig selbst verbrauchen, etwa für ihren allgemeinen Geschäftsbetrieb (Bürräume etc.).

Hier könnte auch der Allgemeinstrom (Klingel, Licht, Aufzüge) sowie der Hilfsstrom zur Steuerung der Heizungs- und Lüftungsanlagen einbezogen werden, er wäre dann aber nicht mehr als Teil der Betriebskosten abzurechnen.

Eigenverbrauch war früher von der EEG-Umlage befreit. Seit 01.08.2014 ist jedoch ein Anteil von 30 bis 40% des selbst verbrauchten Stroms umlagepflichtig. Befreit sind nur noch kleine Anlagen bis 10 kW oder völlig autarke Systeme. Nach wie vor fallen keine Netzentgelte und Stromsteuer für die nicht durch ein Netz geleitete Strommenge an.

Direktverbrauch durch Dritte in unmittelbarer Nähe zur Anlage ohne Nutzung eines öffentlichen Netzes entspricht der weiter gehenden Intention des Antrags, vor Ort erzeugten Strom an die Mieterschaft zu verkaufen (weitere Details im Abschnitt „Energieversorger“). Ein geeignetes Abrechnungskonzept mit spezieller Schaltung der Stromzähler wurde von der SIM vorgestellt und ist mittlerweile vom Verband der Bayerischen Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (VBEW) anerkannt.

Der Direktverbrauch konnte früher von einer verringerten EEG-Umlage, dem sogenannten „Grünstromprivileg“ profitieren. Seit 01.08.2014 ist die EEG-Umlage voll anzusetzen, auch für Bestandsanlagen. Wie beim Eigenverbrauch sind Netzentgelte und Stromsteuer für die vor Ort verbrauchte Strommenge in der Regel nicht zu entrichten.

Die **Einspeisevergütung** für nicht verbrauchten Überschussstrom stellt eine weitere Einnahmequelle in einem umfassenden Vor-Ort-Vermarktungskonzept dar. Die Vergütungssätze wurden in den letzten Jahren allerdings schrittweise reduziert. Die bisher im Voraus festgelegte laufende Absenkung der Fördersätze ist nun gemäß § 31 EEG 2014 vom Ausschöpfungsgrad eines bundesweiten Ziel-Korridors für den Zubau von Photovoltaikanlagen abhängig. In weiterer Zukunft soll zudem die Zulässigkeit von Anlagenprojekten ausgeschrieben werden. Die Risiken der Wirtschaftlichkeit verlagern sich damit weiter auf die Anlagenbetreiberinnen und Anlagenbetreiber.

Bei der Einspeisung wird immer das öffentliche Netz genutzt, somit sind alle üblichen Abgaben anzusetzen, genau wie beim Bezug von fehlendem Reststrom.

Als **Energieversorger** zur Koordination des Direktverbrauchs können Vermietgesellschaften theoretisch selbst auftreten, günstiger aber andere Unternehmen beauftragen (Die Informationen im folgenden Abschnitt wurden im Wesentlichen der

GdW Arbeitshilfe 71 "Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger", Hrsg.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin 2013, zusammengefasst entnommen).

Als Beispiel kann prinzipiell die private Genossenschaft WOGENO eG dienen, die von dem Energiecontracting-Anbieter CoHaus München GmbH, deren Gesellschafterin sie ist, selbst erzeugten Strom für ihre Gemeinschaft bereitstellen lässt. Überschüsse rechnet sie in Zusammenarbeit mit der ebenfalls privaten „Social Energy“-Plattform buzzn ab, und teilt oder vermarktet sie so mit anderen Erzeugern von KWK- oder Sonnenstrom.

Der Vorteil ist hier, dass Vermiet- und Contractinggesellschaft nicht identisch sind. Wohnungsgenossenschaften sind nämlich von Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit, solange nicht begünstigte Einnahmen, wie z.B. aus dem Stromverkauf, weniger als 10% der Gesamteinnahmen betragen.

Bei Wohnungsunternehmen sind die Vorgaben zur Befreiung von der Gewerbesteuer noch strenger gefasst. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sieht zudem der satzungsgemäße Auftrag eine generelle Betätigung als Energieversorger nicht vor. Bei einem kommunalen Unternehmen, das Energie selbst erzeugt und verkauft wäre im Vergleich zu Unternehmen der freien Wirtschaft weiter zu untersuchen, ob es als „vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen“ zusätzliche strenge Vorschriften zu Rechnungslegung, Jahresabschluss und Lageberichten erfüllen muss: Das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) soll im Sinne des EU-Wettbewerbs- und Beihilferechts Diskriminierung und Quersubventionierung auf dem Strommarkt vermeiden. Hier wäre vermutlich ein Umfang von 5% des Gesamtumsatzes als Maßstab heranzuziehen.

Auch diese engen Grenzen sprechen neben weiteren umfangreichen Genehmigungs-, Melde-, Nachweis- und Abrechnungsvorschriften gegen ein eigenständiges Engagement städtischer Wohnungsbaugesellschaften als Energieversorger. In der Regel ist es daher günstiger, ein leistungsfähiges Energieversorgungsunternehmen mit der Verteilung und Abrechnung des erzeugten und verbrauchten Stroms zu beauftragen. Dieses kann dann auch die Abnahme von Überschussstrom und die Lieferung des Reststroms garantieren. Wahlweise kann es auch die Anlage professionell erstellen und / oder betreiben. LichtBlick (Hamburg), engynious (Heidelberg) oder Lechwerke (Augsburg) platzieren bereits Angebote in diesem Sinne auf dem Markt.

Die **Wirtschaftlichkeit** von PV-Eigenverbrauchsanlagen ist von den beschriebenen Änderungen des EEG betroffen. Die Prognosen der theoretisch-technischen Rentabilitätsberechnung der SIM sind durch den Wegfall des Grünstromprivilegs und die Senkung der Einspeisevergütung leicht nach unten zu korrigieren. Gleichzeitig werden die Berechnungen künftig unbestimmbarer. Zum Rechtsstand von 2013 konnte in fast allen Varianten trotz einem pauschalen Preisnachlass für den gesamten an die Mieterschaft verkauften Strom mit einer knappen, aber auskömmlichen Rendite gerechnet werden.

Laut Überprüfung durch die SIM sind jedoch bei den Berechnungen die Parameter EEG-Umlage, Einspeisevergütung, Netzentgelte und steuerliche Zurechnung entweder wegen ihrer Unbestimmtheit ausgeklammert bzw. in der jeweils ungünstigsten Variante geprüft worden oder haben auf die Gesamtwirtschaftlichkeit einen eher geringen Einfluss. Entscheidende Größen scheinen hingegen die Gestehungs- und Betriebskosten der Anlage, die möglichen Erträge und Direktverbrauchsanteile sowie der allgemeine Strompreis zu sein.

Stromspeicher können dazu beitragen, die Ungleichzeitigkeit von größtem Erzeugungspotenzial (mittags) und größtem Verbrauch (morgens und abends) abzumildern. Damit kann ein größerer Anteil des erzeugten Stroms vor Ort verbraucht werden, die Schwankungen sind jedoch auch so nicht lückenlos auszugleichen. Bisher sind informierten Fachleuten zufolge noch keine Technologien in einem für große Vermietereinheiten geeigneten Maßstab auf dem Markt bekannt, deren Preise der möglichen Ertragssteigerung angemessen wären. Auch die bestehenden Fördermöglichkeiten bei der KfW können die Wirtschaftlichkeitslücke nicht schließen und sind zudem eher auf kleine und mittlere Vermietereinheiten ausgelegt.

Architektonisch ansprechende Lösungen sind bei geeigneten Dachflächen vorwiegend in großen, geschlossenen Paneelflächen zu suchen, welche die Dächer möglichst vollflächig bedecken. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Lösungen geeignet, die aus der Bodenperspektive wenig einsehbar sind. Hier ist die zur Verfügung stehende Fläche mit den Zielen der Dachbegrünung und einer gemeinschaftlichen Dachflächennutzung abzuwägen. Technische Einbauten wie Kamine und Lüftungseinrichtungen sind bei Bestandsgebäuden zu berücksichtigen, bei Neubauten kann ihre Lage in gewissen Grenzen auf eine optimierte PV-Anlagenplanung abgestimmt werden. Fallweise sind Vorgaben aus Bebauungsplänen oder dem Denkmal- bzw. Ensembleschutz zu beachten. Auch die haustechnische Planung kann bereits in einer frühen Phase auf einen effizienten Direktverbrauch hin optimiert werden.

Wenn die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG die Dachflächen ihrer Liegenschaften auf ihre Eignung als Standorte für Photovoltaikanlagen untersuchen, können die Ergebnisse der Solarpotenzialanalyse Münchner Dachflächen als Anhaltspunkt dienen. Sie wurde im Auftrag des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) im Jahr 2005 erstellt und wird bis 2015 im Rahmen des Integrierten Handlungsprogramms Klimaschutz in München (IHKM) aktualisiert werden. Die Aktualisierung beinhaltet eine Darstellung der Eignung der Dachflächen für Solarthermie und Photovoltaik, inklusive der bestimmenden Faktoren Dachausrichtung, Verschattung und Globalstrahlung.

Trotz verschlechterter rechtlicher Bedingungen ist heute und voraussichtlich auch in Zukunft ein möglichst hoher Eigen- und Vor-Ort-Verbrauch ausschlaggebend für einen wirtschaftlichen Betrieb. Daher werden ost- und westgerichtete Dachflächen immer interessanter, die pro Flächeneinheit zwar in Summe weniger Ertrag bringen als südausgerichtete Paneele, diesen aber zeitlich näher an den verbrauchsintensiven Abend- und Morgenstunden erzielen.

Monitoring muss aus technischer Sicht Teil des gesamten angestrebten Verteilungskonzepts sein, um Erzeugung, Verbrauch und Verkauf von Solarstrom aufeinander abstimmen und Wirtschaftlichkeitsrisiken rechtzeitig gegensteuern zu können. Aus dieser Beobachtung können auch Rückschlüsse auf spätere Projekte gezogen werden. Hierbei wären Wege vorteilhaft, auf denen die Daten aus den für Neubauten und grundsanierte Gebäude ohnehin vorgeschriebenen „smart meter“-Einrichtungen allen am Projekt Beteiligten zur Auswertung zur Verfügung gestellt werden können. Die soziale Komponente dieser intelligenten Zähler („Messeinrichtungen [...], die dem jeweiligen Anschlussnutzer den tatsächlichen Energieverbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit widerspiegeln“) ist es, einen Anreiz zur Energieeinsparung zu geben oder eine zeitliche Steuerung des Energieverbrauchs zu ermöglichen.

So haben Mieterinnen und Mieter eine Grundlage, um ihren Stromverbrauch möglichst zeitgleich am solaren Angebot auszurichten. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist dies im Sinne des Antrags sinnvoll, wenn die Ergebnisse des Verbrauchsverhaltens im Vergleich zum erzeugten Strom auf möglichst einfache Weise ablesbar sind. Denkbar wäre die Visualisierung über ein Webportal.

Installationen in der Wohnung sollten kostengünstig und leicht bedienbar sein.

Im geförderten Mietwohnbereich erfolgt die Auswahl der Wohnung nur eingeschränkt freiwillig, die Mieterschaft ist heterogen und wechselt häufig. Hier müssen die Nutzerinnen und Nutzer wesentlich stärker als die weitgehend „gleichgesinnten“ Bewohnerinnen und Bewohner beispielsweise von Baugruppen und Genossenschaften zu einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen motiviert werden. Für diesen Schulungsaufwand erscheint das Konzept der sozial-ökologisch orientierten Hausverwaltung geeignet. Diese muss dafür mit ausreichend Personal und Hintergrundwissen ausgestattet sein.

4. Empfehlung

Mit der Novelle des EEG wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für PV-Eigenverbrauchsanlagen, insbesondere durch den Wegfall des Grünstromprivilegs und die Senkung der Einspeisevergütung, ungünstiger. Da die Höhe der Einnahmen für ins Netz eingespeisten Strom zudem nicht mehr im Voraus bestimmbar ist, werden Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen künftig unsicherer.

Gegenüber dem Entwurf der SIM zu einer Rentabilitätsberechnung schmälern sich dadurch die beispielhaft ermittelten Prognosen etwas. Gemäß überschlägiger Prüfung durch die SIM verbleibt aber zumindest im Bereich der technisch kalkulierbaren Parameter eine ausreichende Rentabilität.

Wie beschrieben, müssen in einem nächsten Schritt in eine umfassende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung noch weitere Aspekte einbezogen werden.

Die in deren Stellungnahmen geäußerte generelle Bereitschaft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, an geeigneten Modellen teilzunehmen, wird begrüßt; erste Vorbereitungen im Sinne des Antrags sind bereits eingeleitet.

Eine Verpflichtung zur Teilnahme an einem Mieterstromkonzept ist zwar rechtlich nicht möglich; wie funktionierende Modelle verschiedener Anbieter zeigen, kann aber durch Überzeugungsarbeit und preisliche Anreize ein hoher Anteil der Haushalte zur Abnahme des vor Ort erzeugten Stroms gewonnen werden.

Bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind gegenüber der Privatwirtschaft nach Aussage der Wohnungsverbände besondere Hemmnisse abzusehen, die vor allem den jeweiligen Satzungszweck sowie das Steuer- und Beihilferecht betreffen. Daher kann den städtischen Gesellschaften ein Engagement als eigenständige Erzeugerinnen und Vermarkterinnen oder auch die Ausgründung von entsprechenden Gesellschaften im eigenen Haus aus fachlicher Sicht derzeit nicht angeraten werden. Ein Direktstrom-Vermarktungskonzept sollte in jedem Fall zusammen mit einem kompetenten und verlässlichen, rechtlich unabhängigen Partner auf Energieversorgerseite entwickelt werden.

Die Stadtwerke München werden daher gebeten, sich an der Konzeptfindung intensiv zu beteiligen. Im Falle, dass dieses angestrebte Geschäftsfeld für die Stadtwerke München GmbH im Rahmen ihrer Konzernstrategie nicht umzusetzen ist, besteht für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG auch die Möglichkeit, das Konzept mit anderen, vergleichbar leistungsfähigen und zuverlässigen Partnern aus der Energiewirtschaft zu erarbeiten.

Da zur Vorbereitung solcher Projekte eine vorausschauende Planung und ein hoher Koordinationsaufwand erforderlich sind, liegt es nahe, sie nach dem Modell der SIM von einer Dienstleistungsgesellschaft betreuen zu lassen. Nachdem die Solarinitiative München in der bisherigen Gesellschaftsform nicht mehr zur Verfügung steht, müsste eine Agentur oder Fachstelle mit vergleichbarem Angebot herangezogen werden.

Zur Vorbereitung können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG die Dachflächen ihrer Liegenschaften auf ihre Eignung als Standorte für Photovoltaikanlagen untersuchen. Auch bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen kann die Planung auf Stromerzeugung und Direktverbrauch hin optimiert werden. Wesentliches Kriterium der Eignungsprüfung sollte jeweils ein insgesamt wirtschaftlicher Betrieb mit möglichst hohem Direktverbrauchspotenzial sein.

Auch bei genauester Planung verbleiben Risiken der langfristigen Wirtschaftlichkeit, weil sich das Verhältnis zwischen Vergütungen und Umlagen bisher laufend verschlechtert hat und Gesetzesänderungen teilweise auch Bestandsanlagen betroffen haben.

Da die Konzeptfindung ein laufendes Geschäft der städtischen Gesellschaften SWM, GWG und GEWOFAG betrifft, dessen gesamtwirtschaftliche Erfolgchancen noch nicht sichergestellt sind, kann in den Antragspunkten derzeit kein konkreter Auftrag an die genannten Partner erfolgen. Sie werden daher gebeten, den Antragszielen entsprechende Strategien weiterhin zu prüfen. Nach Abschluss der Prüfung wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat vom Ergebnis berichten.

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 17.05.2013 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat die Beschlussvorschläge unter Verweis auf die ergänzende **Stellungnahme der SWM vom 24.11.2014** (Anlage 5) mitgezeichnet. Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat Abdruck erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Kuffer, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

*Siehe Hinweis / Ergänzung
vom 03.02.2015*

1. ~~Von den Ausführungen des Vortrags wird Kenntnis genommen, wonach erste Vorbereitungen im Sinne des Antrags bereits eingeleitet sind, die bisher vorliegenden Konzepte aber noch in zusätzlichen Aspekten auf umfassende Gesamtwirtschaftlichkeit zu prüfen sind.~~
2. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG werden gebeten, die Dachflächen ihrer Liegenschaften auf ihre Eignung als Standorte für Photovoltaikanlagen zu prüfen sowie in geeigneter Weise zu kartieren und die demnach zur Verfügung stehenden Gesamtflächen festzustellen. Ebenso werden sie gebeten, bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen die Möglichkeiten für Stromerzeugung und Direktverbrauch zu prüfen. Wesentliches Kriterium ist jeweils ein möglichst wirtschaftlicher Betrieb.
3. Die Stadtwerke München GmbH wird gebeten, zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG ein Konzept zu prüfen, wie Strom aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnungsbaugesellschaften deren Mieterinnen und Mietern zum Direktverbrauch angeboten werden kann.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat vom Ergebnis der Prüfung zu berichten.
5. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 17.05.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. ~~Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.~~

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (25x)
3. An das Direktorium HA II/V 1
4. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Herrn
Oberbürgermeister
Christian Ude
Rathaus

München, den

17.05.2013

Antrag

Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA) - Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und Realisierungsmöglichkeiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter

Die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden aufgefordert, Realisierungsmöglichkeiten für Photovoltaikanlagen mit Eigenverbrauch bei ihren Wohngebäuden zu prüfen. Die Idee ist, dass durch die Umsetzung dieses Konzepts eine Entlastung gerade der sozial schwächeren Mieter bei den Strombezugskosten bewirkt werden kann bei gleichzeitig maximaler dezentraler Solarstromerzeugung.

Unterstützt werden sollten die Wohnungsbaugesellschaften dabei von der Stadtverwaltung, den Stadtwerken München und deren Tochter „Solarinitiative München“. Die Projekte oder zumindest ein Projekt sollte technisch so ausgerüstet sein, dass mit Zustimmung der Mieter ein gutes Monitoring des produzierten, wie auch verbrauchten Stromes möglich ist und auch evaluiert werden kann. Auch verschiedene Möglichkeiten der Speicherung des produzierten Stroms sollten untersucht werden. Bei der Umsetzung wird auch besonderer Wert auf architektonisch ansprechende Lösungen gelegt.

Von besonderem Interesse ist dabei, wie sich die Wirtschaftlichkeit verschiedener Varianten und Quoten des Eigenverbrauchs darstellt und wie sich diese in den nächsten Jahren entwickeln wird. Einbezogen werden sollen zudem Fragestellungen, ob bei diesen Gebäuden eine Speicherung wirtschaftlich sinnvoll ist, bzw. welche finanzielle Fördermöglichkeiten für Speicherlösungen oder sonst. Mehrkosten für die Projekte bestehen.

Begründung:

„Die Zukunft der Stromerzeugung ist erneuerbar und dezentral“, darin sind sich fortschrittliche Energieexperten wie Franz Alt und Prof. Dr. Claudia Kempfert einig. Mit vorgenannten Aussagen warben Sie in den letzten Wochen im Schulterschluss mit den SWM für eine ganzheitliche Energiewende.

Solaranlagen zur Stromerzeugung rechnen sich derzeit vor allem dann, wenn ein größerer Anteil des produzierten Stroms auch von den Nutzern in räumlicher Nähe des Gebäudes (i.d.R. im gleichen Gebäude) verbraucht wird, da die Einspeisevergütung des erzeugten Stroms immer stärker sinkt und bereits – genauso wie die aktuellen Erzeugerkosten für PV-Strom – deutlich niedriger liegt als die derzeitigen und künftigen Strombezugskosten.

Für Einfamilienhäuser und Gewerbe, die den produzierten Strom selbst verbrauchen, lohnt sich deshalb der Eigenstromverbrauch schon seit längerem und wird auch vermehrt genutzt. Im Mietwohnungsbereich scheint es komplizierter zu sein, da mehrere Stromkunden bzw. Nutzer im Gebäude auf den Solarstrom vom Dach zugreifen können und dadurch die Verbrauchsmessungen sowie die Abrechnung schwieriger ist (z. B. wann die Nutzung energieintensiver Geräte wie Waschmaschine etc. erfolgt ist).

Auf den Mehrfamilienhäusern der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind erhebliche Potentiale für dezentrale Solarenergienutzung. In diesen Gebäuden ist durch die Vielzahl der Nutzer ein erhöhter Eigenstromverbrauch gleichzeitig zur Solarstromerzeugung zu erwarten, und damit eine besonders hohe Wirtschaftlichkeit für die Bewohner. Neben den ökologischen Vorteilen ist deshalb der erwartete Hauptzweck eines solchen Vorgehens zu prüfen, ob der Eigenstromverbrauch (EV) gerade im Mietwohnungsbereich helfen könnte, für die Mieter einen Teil der Stromkosten zu stabilisieren. Der im Vergleich zum externen Strombezug günstigere EV-Anteil trägt dazu bei, dass insgesamt ein kostendämpfender Effekt auf den Strompreis entsteht, während die Bezugskosten für den restlichen Strom weiter mit erwarteten > 5% pro Jahr steigen.

Beim Energieverbrauch sind die Nutzer-Akzeptanz und das Nutzerverhalten mit die wichtigsten Parameter. Es erscheint deshalb sinnvoll, die Messung des gesamten Stromverbrauchs mit technischen Aufwendungen wie Mess- und Zählereinrichtungen (Smartmeter) zumindest innerhalb eines Pilotprojekts zu unterstützen. Die Nutzer sollten auch durch die am Projekt Beteiligten motiviert werden, ihr Nutzerverhalten auf den Eigenverbrauch auszurichten. Die einzelnen Projekte sollten deshalb professionell vorbereitet und begleitet werden.

Ziel sollte sein, Erkenntnisse zu gewinnen, die Rückschlüsse auf weitere ähnliche Projekte zulassen. Für die im Rahmen der Projekte ggfs. anfallenden Mehrkosten gegenüber einer „herkömmlichen“ PV-Installation, wie z.B. für Stromspeicherlösungen, sollten Fördermöglichkeiten überprüft werden.

Die LH München ist in der privilegierten Lage, durch ihre Tochtergesellschaften, sowohl über die entsprechenden Liegenschaften (Gewofag, GWG und SWM), die technischen Voraussetzungen (SWM) als auch das entsprechende Fachwissen (SIM und SWM) zu verfügen. Diese besonders günstigen Voraussetzungen sollten zügig genutzt werden.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Sabine Nallingér

Sabine Krieger

Herbert Danner

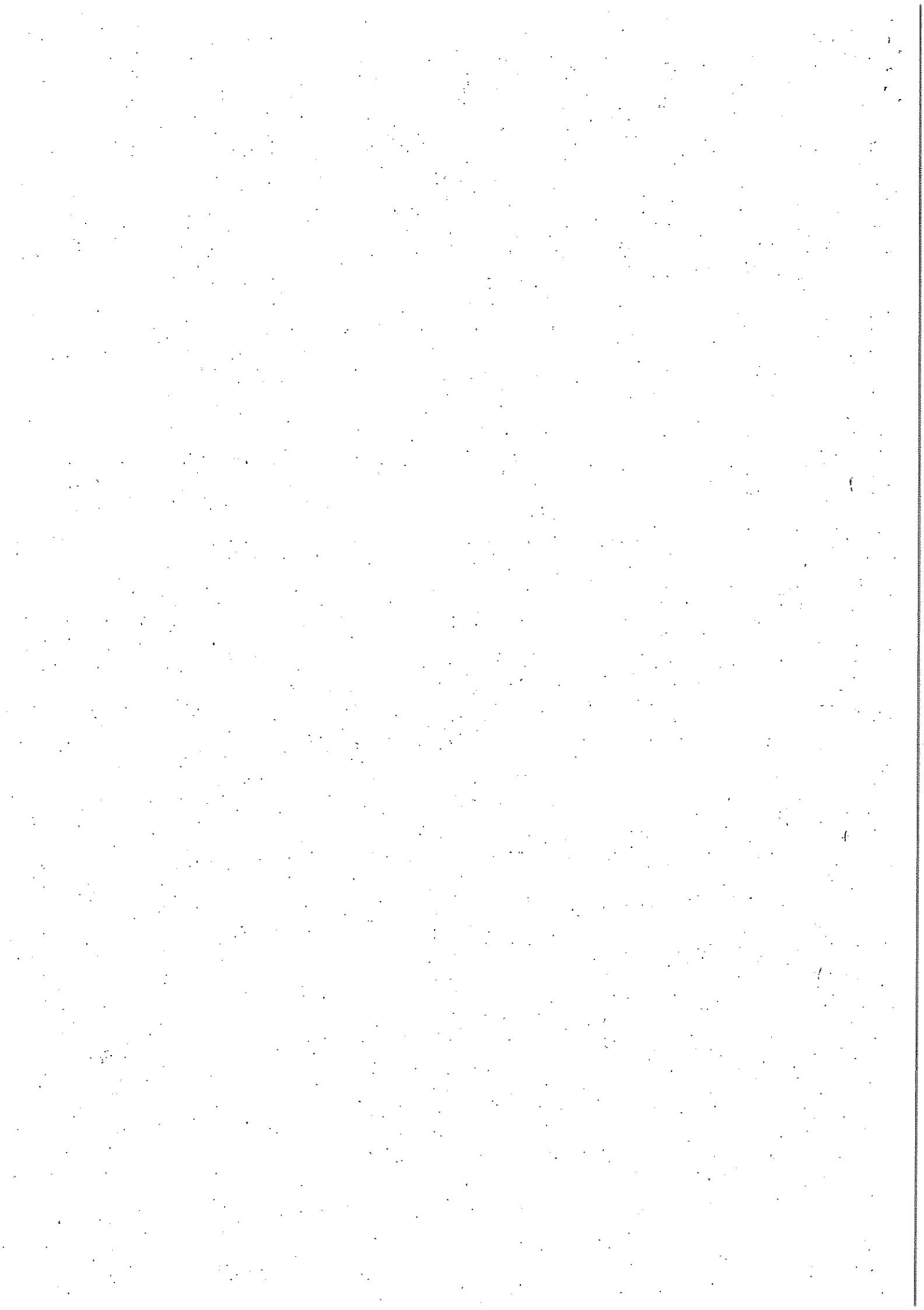
Jutta Koller

Paul Bickelbacher

Lydia Dietrich

Dr. Florian Vogel

Mitglieder des Stadtrates



Solarinitiative München

Solarinitiative München GmbH & Co. KG • Corneliusstraße 10 • 80469 München
LH München - Referat für Arbeit und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement

Herzog Heinrich Str. 15
80331 München

München, den 26.06.13

Stellungnahme zum SR Antrag 08-14 / A 04263
Mietkosten senken und Klima schonen durch PV Eigenverbrauchsanlagen
Städtische Wohnungsgesellschaften prüfen Potentiale und Realisierungsmöglichkeiten für PV -
Eigenverbrauchsmodelle für Mieter

Sehr geehrte

gerne nehme ich zu dem o.g. Antrag Stellung. Seit geraumer Zeit arbeitet die Solarinitiative München (SIM) daran, die städtischen Liegenschaften verstärkt für die PV Nutzung zu aktivieren, Großstädte wie München mit großen Beständen an Miet- und Geschobwohnungen konnten ihre PV Potenziale bisher nur in geringem Maß nutzen.

Dies hatte Gründe: Von den EEG geförderten PV Projekten auf Mietshäusern konnten bisher nämlich nur die Investoren profitieren. Die Mieter von Geschobwohnungen selbst hatten keine Vorteile, im Gegenteil sie bezahlten mehr für ihren Strom aufgrund steigender Umlagen und Steuern. Die Wohnungsgesellschaften hatten wegen der geringen Miete ebenfalls wenige Vorteile. In Einzelfällen kam es auch zu Schwierigkeiten zwischen Anlagenbesitzern und den kommunalen Stellen. Das führte dazu, dass die städtischen Wohnungsgesellschaften nach einer anfänglich euphorischen Phase geringeres Interesse an der Umsetzung weiterer PV Projekte auf ihren Dächern zeigten.

Dazu kam, dass es - trotz hoher EEG Fördersätze - insgesamt weniger lukrativ war, PV Projekte auf Mehrfamilienhäusern umzusetzen. Die Gründe hierfür sind:

1. Die PV Anlagen auf Dächern von Mehrfamilienhäusern relativ zu anderen Projekten bei gleicher EEG Vergütung teurer waren
2. Die PV Anlagengrößen absolut und relativ zur Höhe der Gebäude klein waren
3. Die EEG Vergütung höher war, als der Strompreis, den die Haushaltskunden / Mieter zu bezahlen hatten

Alle o.g. Umstände und Hinderungsgründe haben sich heute jedoch grundlegend geändert:

Zum einen sind die Systempreise für PV Strom sehr stark gesunken. Gleichzeitig sind die Preise für Haushaltsstrom aus verschiedensten Gründen gestiegen. Die Folge ist, dass sich nun die wirtschaftlich tragfähigsten Lösungen genau dort ergeben, wo Erzeugung und Verbrauch zeitlich und räumlich zusammenfallen. Das gilt besonders für Mehrparteien-Mietshäuser und Gewerbegebäude mit vielen Nutzern und/oder hohem Klimatisierungs- und Lüftungsbedarf. Der PV-Strom vom Dach ist mittlerweile deutlich günstiger als der Netzstrom (berechnet mit moderaten Kapital- und Nebenkosten inkl. der EEG-Umlage). Dabei gilt: Die Vorteile für Mieter und Vermieter fallen dabei umso höher aus, je höher der Anteil ist, der zum sogenannten Eigenverbrauch verwendet wird. Das führt dazu, dass sich die PV Projekte sogar ganz ohne Förderung rechnen.

Dazu kommt, dass durch Solarstrom sehr viel CO₂ eingespart und so das Klima geschützt wird.

Seite 1 von 4

Das Konzept Solarstrom für Mieter ist somit ein Schlüsselprojekt der urbanen Energiewende. Die ökologische und ökonomische Rendite des Modells ist sehr hoch.

Die Grundidee ist, dass die Wohnungsgesellschaften der Stadt einem Betreiber / Investor die Dächer kostenfrei überlassen, wenn sich dieser im Gegenzug verpflichtet, den Sonnenstrom an die Mieter zu vermarkten.

Ob die SWM, die Stadt oder Dritte Eigentümer der Anlage werden ist dabei unerheblich. Die Akzeptanz für das Modell und die Energiewende allgemein vor Ort nimmt natürlich zu, wenn die Mieter an den Mehrerträgen der PV Anlage entweder durch einen Nachlass auf den Strompreis und/oder durch geringere Strompreissteigerungen beteiligt werden.

Die SIM beteiligt sich deshalb mit Nachdruck an dem Projekt und unterstützt es mit ihrem gesamten Know-how. Denn es wird ein sehr solides Konzept benötigt, damit der Vermieter/ Betreiber der PV Anlage den Strom an die Mieter vermarkten kann. Dies ist besonders wichtig, da die Versorgung mit Elektrizität einer starken gesetzlichen Regulierung unterliegt.

Wir sind bereits in der Auftragsklärung bzw. konkreten Umsetzung derartiger Projekte mit weiteren Wohnungsgesellschaften, wie z.B. bei Wagnis e.G. und Südhausbau.

Sie finden weitere ausführliche Informationen zu dem Thema in der Anlage „PV REALISIERUNG“. Die dort beschriebene Dienstleistung der SIM beschäftigt sich genau mit der Fragestellung, wie Sonnenstrom am besten direkt an die Mieter vermarktet wird.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer

Anlagen:

2 Abbildungen sowie die Produktbeschreibung PV Realisierung

PV Entwicklung & Realisierung für Immobiliengesellschaften

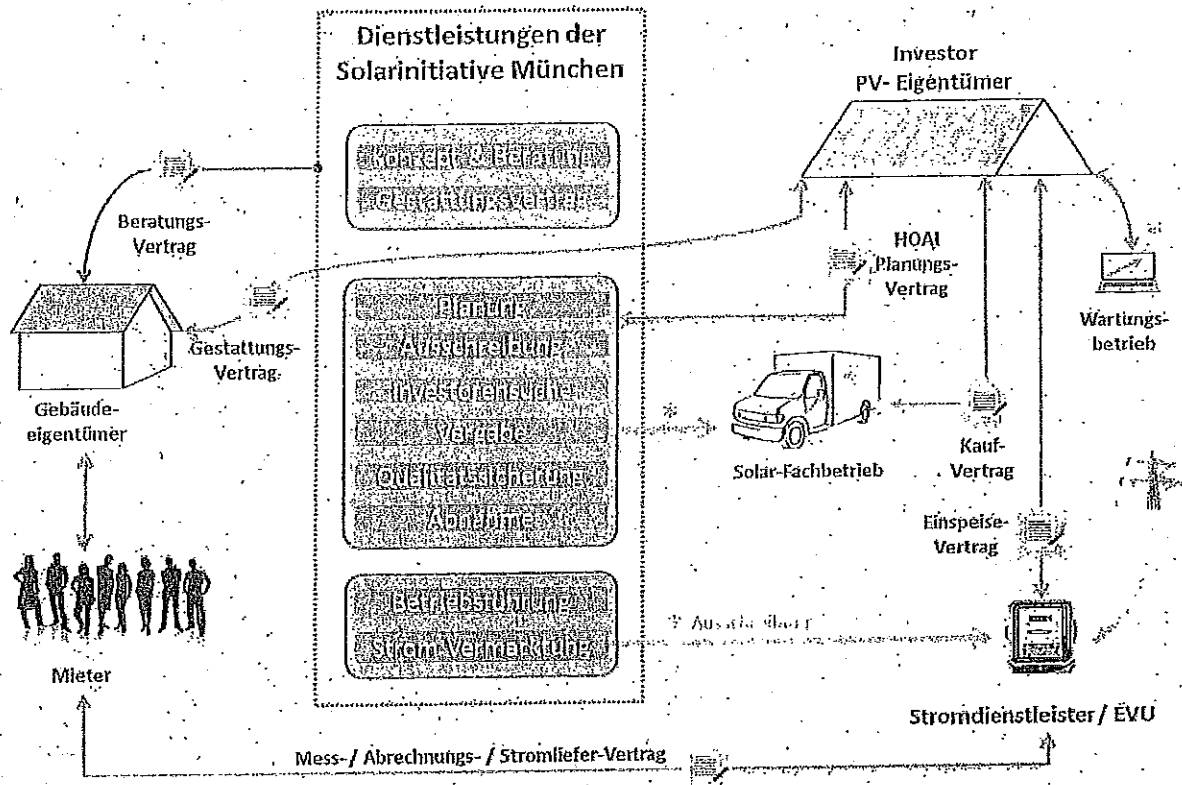
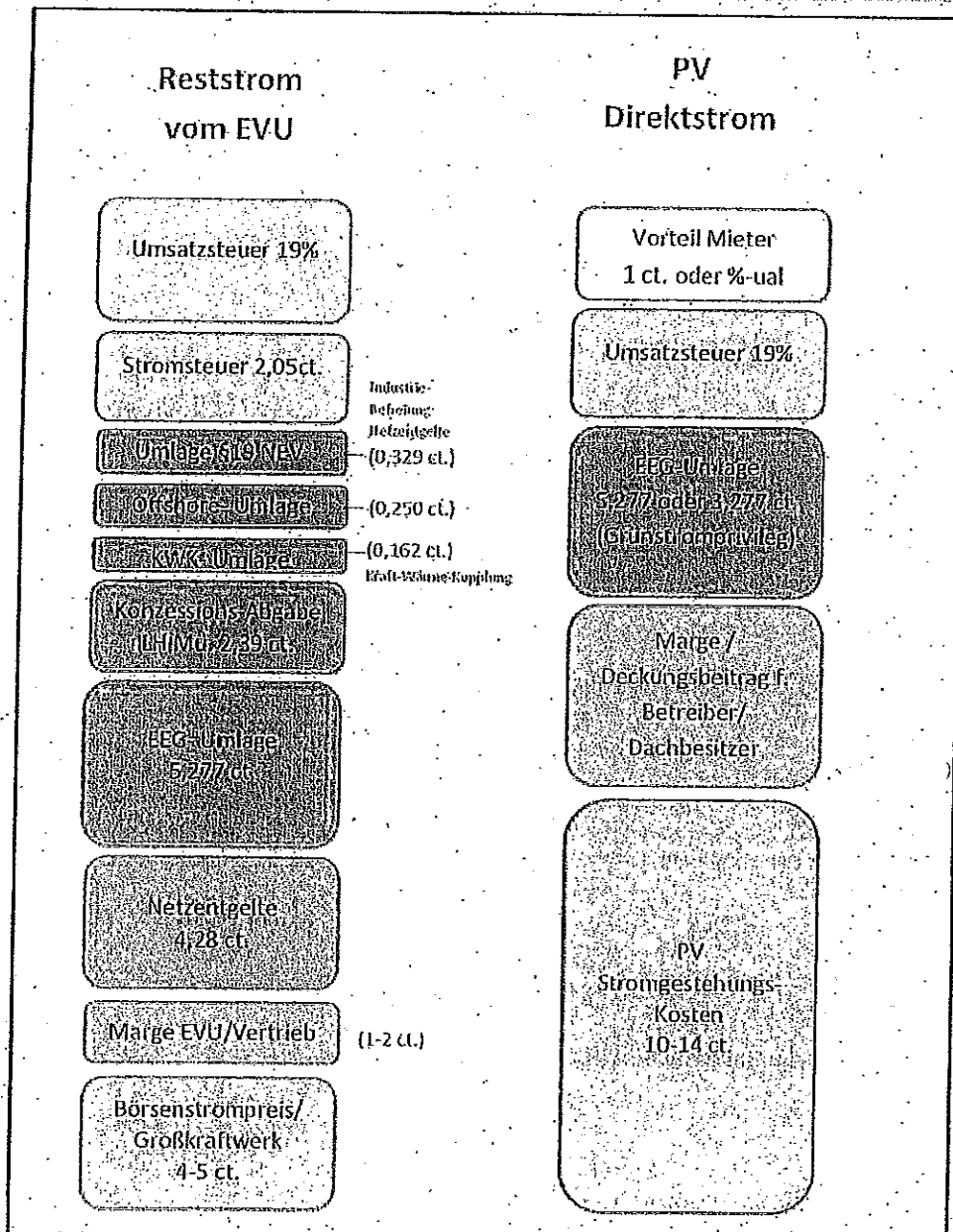


Abbildung 3: Grafische Darstellung der PV-REALISIERUNG der Solarinitiative München;

Die Idee ist, dass mit diesem Modell auch die Mieter (ohne unternehmerisches Risiko) einen gewissen Vorteil vom Bezug von Sonnenstrom vom eigenen Dach haben. Dazu muss ihr Vermieter der Errichtung von Solaranlagen zustimmen und der Investor/Betreiber diese auf dem Dach errichten, wo der Mieter lebt. In diesem Fall kann der erzeugte Strom zu attraktiven Konditionen direkt an die Mieter vermarktet werden.

Strompreiskomponenten bei Vermarktung von Solarstrom

(EVU Grundversorger Tarif 22,71 ct. Netto / 27 ct. Brutto)



[Werte für 2013]

Quelle: SIM 2013

Abbildung 2 : Zusammensetzung der Strompreiskomponenten

Solarinitiative
München

PRODUKTBESCHREIBUNG

PV-REALISIERUNG für Immobiliengesellschaften

Stand: Juni 2013

Solarinitiative München GmbH & Co. KG
Corneliusstraße 10 * D- 80469 München
Geschäftsführer: Dr. Harald Will
HRA 97085 * Registergericht München

Komplementärin:
Solarinitiative München
Verwaltungsgesellschaft mbH
HRB 189624 * Registergericht München

T: +49 (89) 540 41 31-0
F: +49 (89) 540 41 31-29
E: info@si-muenchen.de
www.si-muenchen.de

Stadtparkasse München
Konto Nr. (KG) : 100 176 2010
BLZ 701 500 00
USt ID Nr. (KG): DE 276702539

Inhalt

EINFÜHRUNG.....	2
KONZEPT PV-REALISIERUNG.....	3
ANGEBOT.....	3
AUFTRAGGEBER.....	3
VORGEHENSWEISE.....	3
LEISTUNG & KOSTEN.....	4
Leistungsbeschreibung.....	5
LEISTUNGSSTUFE 1.....	5
Grundlagenermittlung und Konzepterstellung.....	5
Gestattungsvertrag.....	5
LEISTUNGSSTUFE 2.....	6
LEISTUNGSSTUFE 3.....	6
Anhang: Erläuterung zum Ertrag aus Photovoltaikanlagen.....	7

EINFÜHRUNG

Die Solarinitiative München GmbH & Co. KG (SIM) wurde von der Landeshauptstadt München (LHM) mit dem Ziel initiiert, die vorhandenen Dachflächenpotentiale für die Erzeugung von Photovoltaik (PV) - Strom nutzbar zu machen. Als Gesellschafter konnten unter der Schirmherrschaft von Oberbürgermeister Christian Ude neben der Stadt München, die Stadtwerke München (SWM), die BayWa AG, die Südhäusbau, sowie die INKA Group gewonnen werden.

Um die bestehenden Photovoltaik-Potentiale zu entwickeln, bietet die SIM Dacheigentümern, Investoren und der Solarbranche folgende Photovoltaik-Dienstleistungen an:

- Potentialanalysen (Machbarkeit)
- Beratungs- und Planungsleistungen – auch nach HOAI
- Projektentwicklung & Realisierung
- Weitere Dienstleistungen (z. B. Gutachten, Projektentwicklung)

KONZEPT PV-REALISIERUNG

ANGEBOT

Durch das vorgelegte Konzept können und sollen - neben dem Gebäudeeigentümer / Dachbesitzer - nun auch Mieter von Immobilien direkt vom Solarstrom profitieren, wenn dieser auf dem Gebäude erzeugt und direkt von den Mietern verbraucht wird (siehe Anhang „Erläuterung“).

Das vorgestellte Konzept hat den besonderen Charme, dass es sich für alle am Projekt Beteiligten rechnet, da der von der Sonne bereit gestellte PV-Strom mittlerweile preisgünstiger ist, als der Strombezug aus dem Netz - auch unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Steuern und Umlagen.

Genau zu diesem Zweck bieten Dienstleister den entsprechenden Betrieb der Messstellen, den Abrechnungsservice und die Reststromlieferung im „Mieterpool“ (Arealnetz in der Immobilie, siehe Abbildung 2) an. Diese Anbieter berücksichtigen dabei alle gesetzlichen Erfordernisse.

Das Angebot der SIM besteht darin, unter besonderer Berücksichtigung der Interessen des Gebäudeeigentümers alle erforderlichen Dienstleistungen zu erbringen, um ein PV-Projekt auf Ihrer Gewerbeimmobilie zu entwickeln, zu planen, zu realisieren und zu betreiben. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Gebäudeeigentümer gleichzeitig Eigentümer der PV-Anlage wird, oder ob eine Tochtergesellschaft des Gebäudeeigentümers bzw. ein sonstiger Dritter als Investor für die PV-Anlage eintritt.

AUFTRAGGEBER

Die Auftraggeber der PV-REALISIERUNG sind Eigentümer von Immobilien mit mehreren Mietparteien.

VORGEHENSWEISE

Bei der Realisierung einer PV-Anlage auf einer Immobilie mit Direktvermarktung des Solarstroms an die Mieter sind mehrere Vertragsparteien mit teils unterschiedlichen Interessenschwerpunkten beteiligt:

- Bei der PV-REALISIERUNG übernimmt die SIM die Funktion als General-Organisator für das Projekt.
- Die SIM beschränkt sich dabei auf die BERATUNG und PLANUNG als eigene Leistungen. Die SIM beteiligt sich weder als Verkäufer / Hersteller / Generalunternehmer bei der Errichtung der PV-Anlage, noch als Investor / Käufer der PV-Anlage.
- Die SIM vertritt in erster Linie die Interessen des Gebäudeeigentümers als Haupt-Auftraggeber. Die dauerhafte Funktion und Sicherheit des Gebäudes und seiner Bauteile, sowie die uneingeschränkte Nutzbarkeit sind unabdingbare Voraussetzungen für ein erfolgreiches PV-Projekt.
- Darüber hinaus muss das PV-Projekt einen klar definierten Vorteil für die Mieter erbringen. Dieser wird in erster Linie mittelbar durch den Preisvorteil für den anteiligen Verbrauch von PV-Strom aus der Direktvermarktung des Solarstroms auf dem Dach erreicht.
- Die SIM vertritt wenn der AG dies wünscht auch die Interessen eines PV-Investors, die sich allerdings den elementaren Interessen des Gebäudeeigentümers unterordnen. Die dauerhafte Funktion und Sicherheit der PV-Anlage und ihrer Bauteile, sowie die Erzielung der prognostizierten Stromerträge und der Vermarktungserlöse sind Voraussetzung für die Rendite als Gegenleistung für das unternehmerische Risiko. Eine qualitativ hochwertige PV-Anlage unter Einhaltung der Regeln der Technik ist im Interesse sowohl des Dachigentümers, als auch des PV-Anlageneigentümers
- Die SIM berät Dacheigentümer / PV-Investoren bei der Auswahl der Lieferanten und Dienstleister. Dazu erstellt die SIM Leistungsbeschreibungen, fragt Firmen an oder erstellt Ausschreibun-

PV-REALISIERUNG für Immobiliengesellschaften

Solarinitiative
München

gen und berät bei der Bieterauswahl. Die SIM wird nicht Vertragspartner in einem der erforderlichen Verträge des Projekts (Gestattungsvertrag, Kauf- / Werkvertrag, Stromliefervertrag). Die SIM vertritt explizit nicht die Interessen der Errichterfirma oder des Stromdienstleisters.

LEISTUNG & KOSTEN

Die Dienstleistungen der SIM gliedern sich in drei Stufen, die aufeinander aufbauen:

- Stufe 1: Projektentwicklung: Grundlagenermittlung und Erstellung des Projektkonzepts
- Stufe 2: PV-Realisierung: Investorensuche, Planung, Umsetzung
- Stufe 3: Strom-Direktvermarktung („Mieterpool“) und Betriebsführung

Zur Durchführung des Projekts bearbeitet die SIM zunächst die erste Leistungsstufe und erarbeitet ein Umsetzungskonzept für das konkrete Bauvorhaben. Hierzu gehört ein technisches Konzept, das einerseits die Solarstromerzeugung als auch den möglichen Direktverbrauch vor Ort berücksichtigt. Aus den technischen Planungen ergeben sich Kenngrößen wie Anlagenleistung, Ertrag und geschätzte Herstellkosten. Aus diesen Kenndaten lässt sich eine Wirtschaftlichkeitsprognose ableiten.

PV Entwicklung & Realisierung für Immobiliengesellschaften

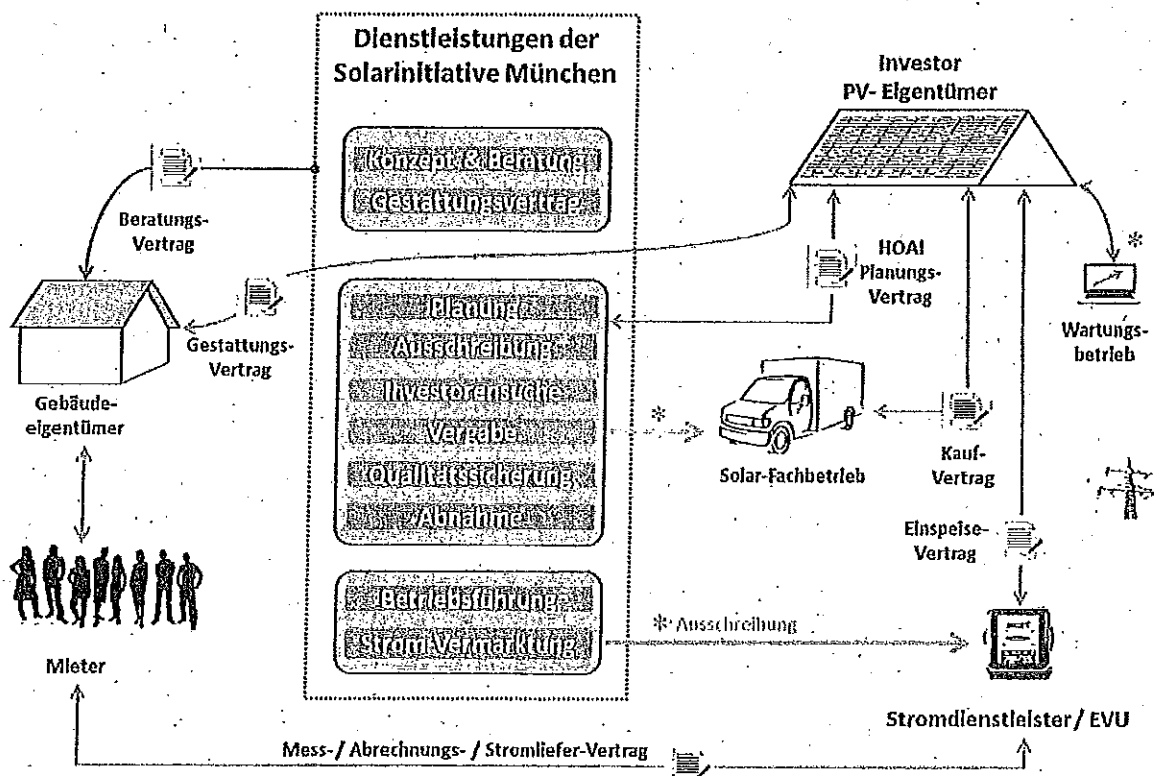


Abbildung 1: Grafische Darstellung des Dienstleistungspakets PV-REALISIERUNG der Solarinitiative München. Ob der Gebäudeeigentümer auch der Investor ist, spielt im Modell keine Rolle.

Die SIM berät den Dacheigentümer, wie die Randbedingungen unter Berücksichtigung der Interessen des Dacheigentümers und seiner Mieter gestaltet werden sollten. Wesentliches Ergebnis der Leistungsstufe 1 ist neben dem Projektkonzept (techn. Konzept und wirtschaftliches Konzept) ein passender Dachgestattungsvertrag, in dem die Interessen des Dacheigentümers inkl. der Pflichten des Investors (Bau entsprechend Planungen der SIM, Direktvermarktung des PV-Stroms mit Vorteil für Gebäudeeigen-

PV-REALISIERUNG für Immobiliengesellschaften

Solarinitiative
München

tümer und Mieter) entsprechend umgesetzt sind. Für die Leistungen der SIM im Interesse und Auftrag des Dacheigentümers berechnet die SIM dem Dacheigentümer ein Beratungshonorar.

Der PV-Investor verpflichtet sich im Gestattungsvertrag gegenüber dem Dacheigentümer, in den Beratungsauftrag für die SIM zur „PV-REALISIERUNG“ einzusteigen und die Kosten für die Leistungsstufen 2 + 3 zu übernehmen. Die Leistungsstufen 2 und 3 werden gegenüber dem Investor in Rechnung gestellt, da dieser hier ein wirtschaftliches Interesse hat und von den Leistungen der SIM (PV: Planung, Ausschreibung, Qualitätssicherung, Ausschreibung Energiedienstleistungen) unmittelbar profitiert.

Durch diese Struktur des Dienstleistungspakets der SIM für die PV-REALISIERUNG für Immobiliengesellschaften wird sichergestellt, dass für ein vgl. weise geringes Honorar die Interessen des Gebäudeeigentümers optimal erfasst und umgesetzt werden und der PV-Betreiber verpflichtet ist, für die weiteren Umsetzungsschritte – insbesondere die Planung der Anlage und Vergabe an die verschiedenen Dienstleister die unabhängige Planungs- und Beratungsunterleistung der SIM in Anspruch zu nehmen.

Leistungsbeschreibung

LEISTUNGSSTUFE 1

Die Leistungsstufe 1 besteht aus den Angebotspositionen

- Grundlagenermittlung und Konzepterstellung
- Gestattungsvertrag (wenn vom AG gewünscht)

Als Ergebnis der Beratung in der Leistungsstufe 1 verfügt der Dacheigentümer über ein Exposé für das PV-Projekt sowie optional über einen Dachgestattungsvertrag, der die Anforderungen des Dacheigentümers angemessen abbildet.

Grundlagenermittlung und Konzepterstellung

Bei der Grundlagenermittlung werden sowohl die wirtschaftlichen als auch die technischen Grundlagen für das PV-Projekt ermittelt. Von technischer Seite sind die üblichen Daten wie Dacheigenschaften, Abmessungen, Ausrichtung, Neigung, Statik, Einspeisepunkt etc. zu erfassen. Relevante Daten für die Wirtschaftlichkeit sind insbesondere die Möglichkeiten für die Direktvermarktung im Gebäude (z. B. Anzahl der Mietparteien, Hausstromverbrauch, sonstige Stromverbraucher, ggf. mit Lastgang). Die Wünsche des Dacheigentümers sind hierbei genau herauszuarbeiten und zu spezifizieren. Auf Basis der ermittelten Daten werden ggf. mehrere Varianten für die Anlagenkonfiguration erstellt (z. B. auf Flachdach: Südaufständiger oder Ost-West-Aufständiger, unterschiedliche Modultechniken – kristallin oder Dünnschicht, unterschiedliche Wechselrichterkonzepte – String- oder Zentral-Wechselrichter, Modul-Ertrags-Optimierer). Entsprechend dem technischen Konzept werden Leistungs- und Ertragswerte simuliert, die in eine Wirtschaftlichkeitsberechnung eingehen. Die Erträge der Anlage müssen zunächst hinreichen, um die Investition zu finanzieren. Darüber hinausgehende Erträge können zwischen den beteiligten Parteien aufgeteilt werden (Strompreisminderung für Mieter, Obolus für Dacheigentümer, Unternehmerbonus für PV-Betreiber). Die Ergebnisse werden in einem Exposé zusammengestellt.

Gestattungsvertrag (optional)

In einen Standard-Gestattungsvertrag sind die Konzept- und Dacheigentümerspezifischen Rahmenbedingungen einzufügen. Der Gestattungsvertrag verpflichtet den Gestattungsnnehmer (= Investor), in den SIM-Beratungsvertrag einzusteigen und die Kosten für die Leistungsstufen 2 und 3 zu übernehmen. Dies ist gerechtfertigt, da nicht in erster Linie der Dacheigentümer, sondern zunächst der PV-Investor von den entsprechenden Leistungen wirtschaftlich profitiert.

PV-REALISIERUNG für Immobiliengesellschaften

Solarinitiative
München

Falls die Anforderungen des Dacheigentümers nicht erfüllt und in einen Gestattungsvertrag formuliert und/oder die Wirtschaftlichkeit des PV-Projekts in dieser Leistungsstufe nicht dargestellt werden kann, wird das PV-Projekt ggf. nach dem Meilenstein „Leistungsstufe 1“ abgebrochen.

LEISTUNGSSTUFE 2

Die Leistungsstufe 2 beinhaltet im Wesentlichen die ingenieurmäßigen Planungsleistungen, die für den Bau einer PV-Anlage erforderlich werden. Innerhalb der Leistungsstufe 2 sucht die SIM unter Verwendung der Ergebnisse aus der Leistungsstufe 1 (= Exposé und Gestattungsvertrag) nach einem geeigneten Investor für das PV-Projekt. Der Investor unterzeichnet spätestens vor der Vergabe des PV-Projekts an eine Ausführungsfirma einen rechtlich verbindlichen Vertrag mit dem Dacheigentümer (Gestattunggeber) sowie einen Planungs- und Beratungsvertrag mit der SIM für die HOAI-Leistungsphasen 3 bis 9. Nicht erforderliche Leistungsumfänge werden dabei gestrichen oder gekürzt (z. B. Genehmigungsplanung falls nicht erforderlich).

LEISTUNGSSTUFE 3

In der Leistungsstufe 3 werden die Voraussetzungen für den dauerhaften, wirtschaftlichen Betrieb der Anlage erarbeitet.

Um den Mietern den Vorzug im Vergleich zum allg. Strommarkt etwas kostengünstigeren PV-Stroms im Direktverbrauch zukommen zu lassen, ist eine besondere Zählerkonfiguration erforderlich. Zu den bestehenden Zählern der Mieter ist ein Zähler für die PV-Einspeisung, sowie ein Zähler für die Messung von Bezug und Lieferung in das existierende oder neu zu schaffende „Arealnetz“ der Immobilie erforderlich. Abbildung 2 zeigt die Zählerkonfiguration.

In der Leistungsstufe 3 wird insbesondere die Auswahl eines geeigneten Dienstleisters für die Direktvermarktung des PV-Stroms im Mieterpool vorbereitet. In diesem Zusammenhang sind mehrere energiewirtschaftliche Dienstleistungen von einem akkreditierten Energieversorger zu erbringen:

- Messdienstleistung an den Mietermessstellen
- Abrechnungsdienstleistung für die Mieter
- Stromlieferung mit PV-Anteil an die PV-Direktkunden im Haus
- Beschaffung und Lieferung des Reststroms für die PV-Direktkunden, zusammen mit dem geeigneten Stromversorger.

Der PV-Stromabnahmevertrag, sowie die sonstigen Dienstleistungsverträge sind so zu gestalten, dass nach einer angemessenen Laufzeit (z.B. 5 Jahre) die Dienstleistungen ggf. neu ausgeschrieben werden können.

Um die Sicherheit und Funktion der PV-Anlage, sowie die Unversehrtheit des Gebäudes und den wirtschaftlichen Vorteil für die Mieter dauerhaft zu gewährleisten, wird der PV-Betreiber verpflichtet, einen geeigneten Solarfachbetriebs mit der technischen Betriebsführung (Inspektion, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung) zu beauftragen. Die SIM übernimmt hier die Ausschreibung der erforderlichen Leistungen und unterstützt den PV-Betreiber bei der Auswahl des Solarfachbetriebs und der Verhandlung des erforderlichen Wartungsvertrags.

PV-REALISIERUNG für Immobiliengesellschaften

Solarinitiative
München

Direktvermarktung von Solarstrom vom eigenen Dach:
→ Preisvorteil durch „PV-Direktstrom“

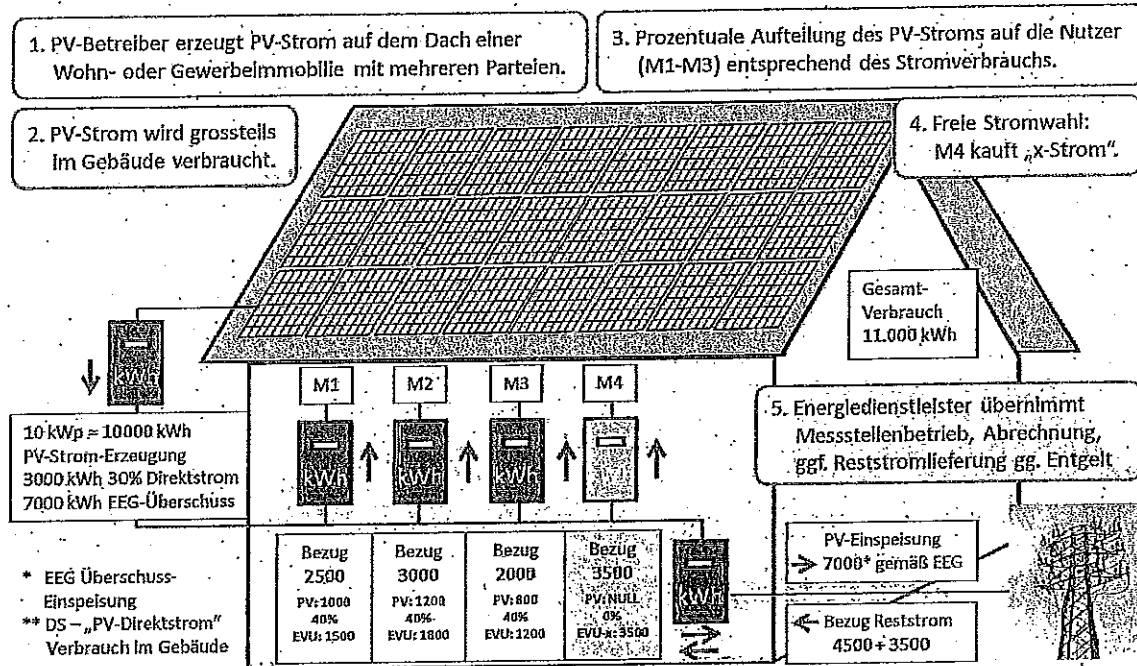


Abbildung 2: Erforderliche Zählerkonfiguration für die Direktvermarktung von PV-Strom aus einer PV-Anlage auf der Immobilie an die Mieter der Liegenschaft.

Anhang: Erläuterung zum Ertrag aus Photovoltaikanlagen

Heutige PV-Anlagen erzielen Erlöse aus zwei unterschiedlichen Vermarktungskomponenten:

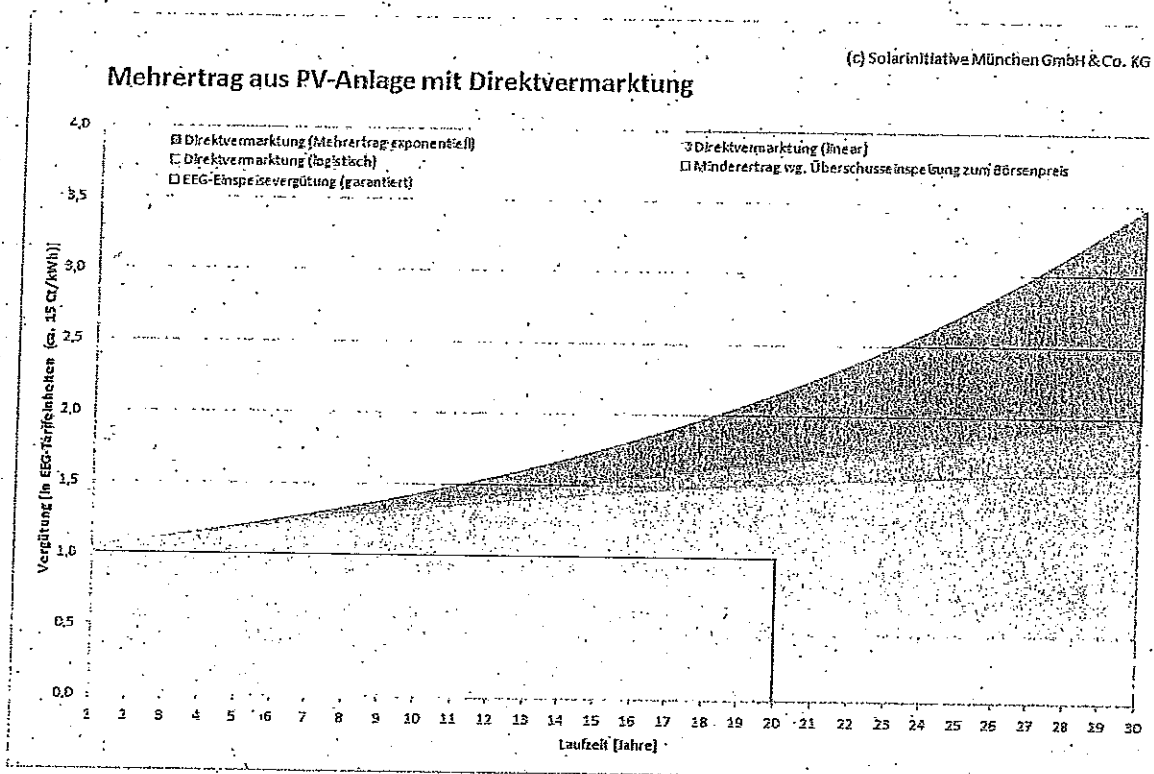
- Direktvermarktung von lokal erzeugtem Strom: dieser Strom wird direkt im Gebäude verbraucht und nicht über das öffentliche Stromnetz transportiert. Daher fällt hierfür z. B. kein Netzentgelt, sowie keine Konzessionsabgabe an. Wird der Strom unmittelbar vom PV-Anlagenbetreiber selbst verbraucht (sog. „Eigenverbrauch“) fällt auch keine EEG-Umlage an. Der Wert dieses Stroms bemisst sich an den eingesparten Kosten für nicht von einem Stromlieferanten geliefert Strom zum „Strompreis für Endkunden“. [Hinweis: alle dargestellten Preise gelten jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.]
- Überschusseinspeisung in das Netz des örtlichen Netzbetreibers zum EEG-Tarif. Das EEG verpflichtet den lokalen Netzbetreiber, den Strom aufzunehmen und gemäß dem zum Inbetriebnahme Zeitpunkt gültigen EEG-Tarif zu vergüten. Die Vergütung ist über einen Zeitraum von 20 Jahren zzgl. Inbetriebnahme Jahr gesetzlich garantiert. Die Vergütungshöhe variiert je nach Anlagengröße und Inbetriebnahme Zeitpunkt und liegt derzeit zwischen ca. 10 und 15 Ct/kWh (Stand: Mitte 2013).

Es ist zu erwarten, dass die Strompreise für Endkunden in den nächsten Jahren aus den verschiedensten Gründen weiter steigen. Neben der voraussichtlich weiter steigenden EEG-Umlage werden vor allem steigende Kosten für den Umbau des Stromnetzes, sowie steigende Bezugskosten für fossile und atomare Energieträger die zukünftigen Preissteigerungen auslösen. Wie die Politik den Anstieg der Strompreise und der EEG-Umlage begrenzen wird, ist derzeit völlig offen: Spätestens ab 2020 sinkt die EEG Umlage jedoch auf jeden Fall, weil dann teure Altanlagen zunehmend aus der EEG-Vergütungsverpflichtung

PV-REALISIERUNG für Immobiliengesellschaften

Solarinitiative
München

ausscheiden. Durch die zunehmende Divergenz zwischen EEG-Tarif und Endkunden-Strompreis werden PV-Anlagen für Verbraucher unabhängig von der EEG-Vergütung wirtschaftlich immer attraktiver. Je nach vertraglich gewählter Konstruktion des „Sonne plus Reststrom-Tarifs“ können die Mieter der Immobilie und der Betreiber der PV Anlage in definierter Weise von PV-Strom vom eigenen Dach profitieren. Welcher Vorteil für die Mieter genau darstellbar ist, hängt natürlich von der Entwicklung der Strompreise und den zukünftigen gesetzlichen Regelungen ab. Gewiss ist jedoch, dass die PV-Stromkosten durch die Investitionskosten fixiert sind und die PV Grenzkosten nahe Null liegen.



Nähere Erläuterung der Grafik: Die gelbe Fläche stellt die gesetzlich gesicherte 100% EEG-Vergütung über 20 Jahre dar. Für den wirtschaftlichen Betrieb einer PV-Anlage sind Renditen von ca. 5% auskömmlich. Für die möglichen Mehrerträge (= die darüber hinausgehenden Flächen) wurden drei verschiedene Szenarien für die Strombezugspreisentwicklung errechnet und grafisch dargestellt:
 Gelb: „Logistisch“ = mittelfristig begrenzter Preisanstieg; Annahme: Bei hohem EE Anteil steigen die Strompreise nicht weiter) Grün: Linearer Anstieg der Direktvermarktungserlöse, Violett: exponentiell mit 6% Preissteigerung pro Jahr entsprechend 3-4 % inflationsbereinigt). Wie hoch die zusätzlichen Erträge aus der Direktvermarktung genau sein werden, lässt sich nicht exakt vorhersagen. Sowie es allerdings zu Mehrerträgen über die EEG Vermarktung hinaus kommt, werden diese vertraglich fixiert zwischen den beteiligten Parteien (Mieter / Dacheigentümer / PV-Eigentümer) aufgeteilt. Auf welche Weise Mehrerträge verteilt werden, muss im konkreten Projekt jeweils ermittelt und verhandelt werden. Die Rolle der SIM ist es, darauf zu achten, dass es zu einer fairen Verteilung der Chancen und der jeweiligen Risiken kommt.

Datum: 27.06.2013
 Telefon: 233-24144
 Telefax: 233-21136

Referat für Arbeit
 und Wirtschaft
 Beteiligungsmanagement
 Weitere Beteiligungen

@muenchen.de

<i>MS</i>	PLANUNGSREFERAT HA III					EA
III/V	05. Juli 2013					VvA
II/50						zwV
III/01						p. R.
III/02						III/03

Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen
 Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und
 Realisierungsmöglichkeiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter
 Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion die Grünen / RL
 vom 17.05.2013

Über R
 an das Planungsreferat SG 3

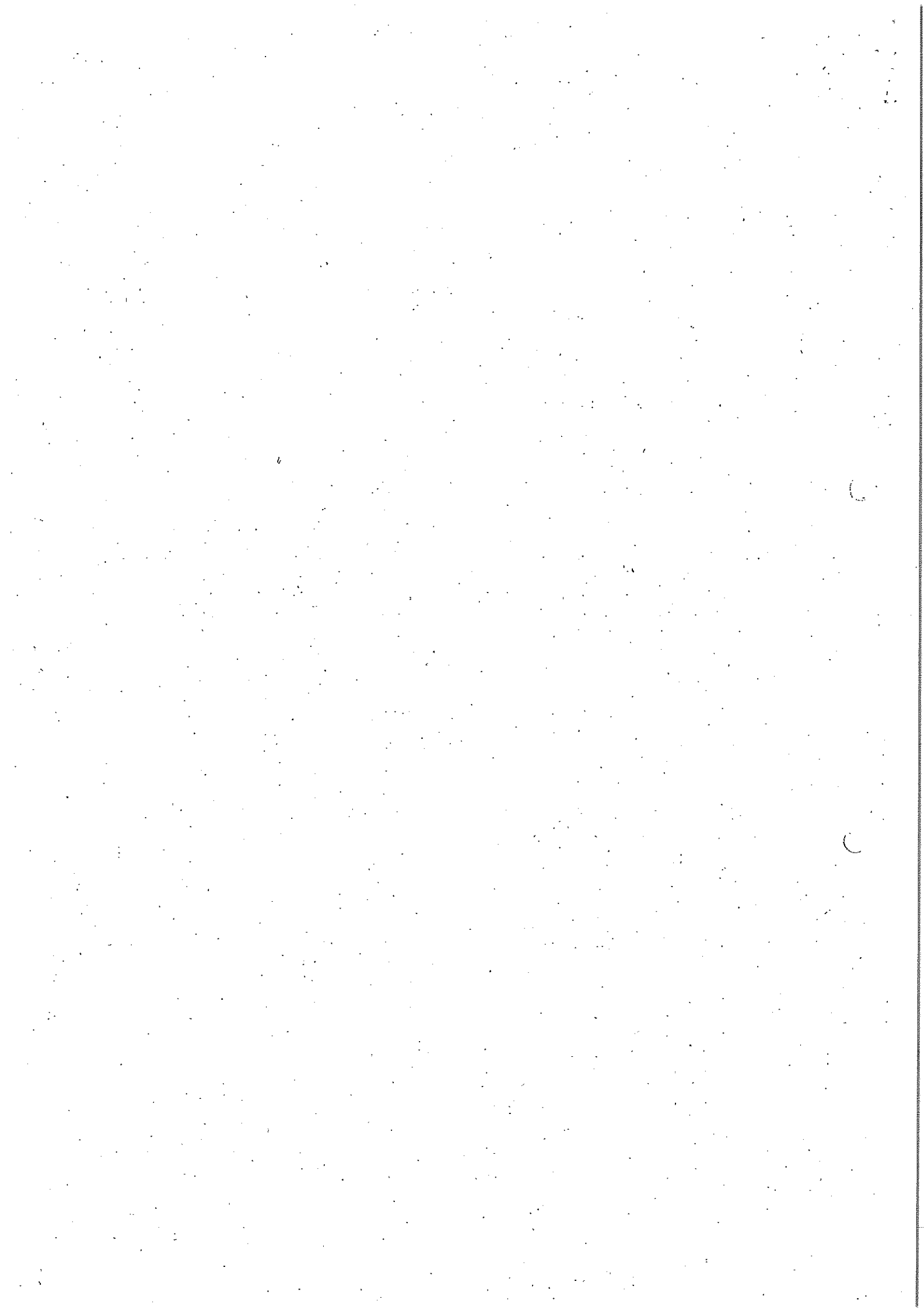
Bezüglich des o.g. Antrags haben wir die Solarinitiative München um Stellungnahme gebeten.
 Diese arbeitet derzeit an dem Projekt PV Realisierung für Wohnungsbaugesellschaften und
 kann Ihnen weitere ausführliche Informationen zu dem Thema liefern.
 Anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Solarinitiative München sowie die
 Produktbeschreibung.

03.07.13

<i>S</i>	R	EA	WVA	zwV	<i>SG 1</i>
<i>SG 1</i>	Planungsreferat				SG 1
<i>SG 2</i>	03. Juli 2013				SG 2
<i>SG 3</i>	012181578143113				<i>SG 3</i>
SW	Reg. Nr.				<i>SG 4</i>
I	II	III	IV		SG.4

04.07.13

04.07.13



GWG

<i>KU</i>	PLANUNGSREFERAT HA III				EA
III/V	18. Juni 2013				VvA
VZ					ZwV
II/50					b. R.
III/01					III/02



GWG München, Postfach 330 480, 80064 München

GWG München
Heimeranstraße 31
80339 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN-HAIII-03
Beteiligungsmangement

S	R	EA	VvA	ZwV	SG
Planungsreferat					SG 1
S 1	18. Juni 2013				SG 2
SB					SG 3
SW	Reg. Nr.				
I	II	III	IV	SG 4	

Blumenstraße 28b
80331 München

Geschäftsführung

17.06.2013 K bk/bor

Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA)
Antrag Nr. 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN vom 17.05.2013
Stellungnahme der GWG München
Ihr Schreiben vom 28.05.2013

Sehr geehrter

vorab möchten wir darauf hinweisen, dass die GWG München schon seit längerem Möglichkeiten zur Stromgewinnung auf eigenen Dächern nutzt. Diese Anlagen liefern den erzeugten Strom allerdings ins Netz. Das heißt, die direkte Verwendung des auf dem Dach erzeugten Stroms durch die GWG München erfolgt bis dato nicht.

In diesem Zusammenhang möchten wir des Weiteren anmerken, dass hinsichtlich des von der GWG München erzeugten Stroms nur dann ein Eigenverbrauch vorläge, wenn die GWG München den von ihr selbst erzeugten Strom auch selbst - etwa für den allgemeinen Geschäftsbetrieb (Büroräume etc.) - verbrauchen würde.

Sowohl der Stromverbrauch, der im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung berücksichtigt wird, als auch der Stromverbrauch eines jeden Haushaltes stellt keinen Eigenverbrauch der GWG München dar. Die GWG München kauft daher den Strom, der für die Beleuchtung des Treppenhauses, der Kellergänge sowie der Außenanlagen oder für die Heizungs- und Warmwasseranlagen benötigt wird, von Dritten und legt die hierbei entstandenen Kosten (Rechnungen von Dritten) im Rahmen einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung auf die Mieter um. Die Mieterhaushalte wiederum kaufen sich den für ihre eigene Wohnung notwendigen Strom jeweils individuell von Dritten.

Soll der Strom, der auf den Dächern der Gebäude (Mietwohnungsbestände), die im Eigentum der GWG München sind, über PV-Anlagen erzeugt wird, an die Mieter veräußert werden, müsste dieser Strom daher zunächst bis auf den tatsächlichen Eigenverbrauch aus vorgenannten Gründen an Dritte verkauft werden, da die GWG nicht über die Voraussetzungen für die Belieferung für endverbrauchende Kunden mit Strom verfügt.

Hauptverwaltung:
Heimeranstraße 31, 80339 München
Tel: 089 551 14-0
Fax: 089 551 14-209
Info@gwg-muenchen.de
www.gwg-muenchen.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Christian Ude
Geschäftsführer:
Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock
Dipl.-Ing. Architekt Hans-Otto Kraus

Sitz und Registergericht:
München
Handelsregister B 7687
Steuer-Nr. 143/143/40133
USt-ID-Nr. DE129521972

GWG Städtische
Wohnungsgesellschaft
München mbH

Seite 2


Der Dritte wiederum – dies kann auch eine Tochtergesellschaft der SWM sein – könnte der GWG München selbst den notwendigen Hausstrom verkaufen sowie den Wohnungsstrom an die Mieter des betreffenden Anwesens. Allerdings steht es den Mietern frei, sich ihren Stromlieferanten selbst auszusuchen. Eine Verpflichtung der Mieter des Anwesens, den Strom von einem bestimmten Lieferanten zu beziehen, gibt es nicht.

Auf der Basis der vorgenannten Sachverhalte prüft die GWG München mit den SWM und der Solarinitiative München GmbH derzeit eine mögliche Realisierung des Verkaufes des auf den Hausdächern der GWG München erzeugten Stroms an die unter den betreffenden Dächern lebenden Haushalte („gelebte Autarkie“). Über ein erstes Projekt soll die praktische und auch finanziell tragfähige Umsetzung dieses Modells erprobt werden.

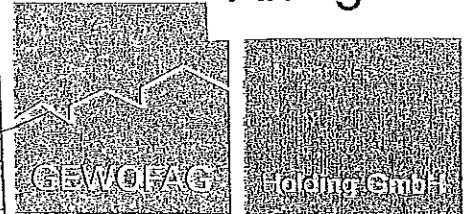
Derzeit prüfen die SWM die ihr von der Solarinitiative München GmbH zur Verfügung gestellte Rentabilitätsberechnung auf deren Tragfähigkeit. Bringt die Prüfung ein positives Ergebnis, wird die GWG München eine für das Projekt in Frage kommende Dachfläche zur Verfügung stellen und einen ersten Versuch mit beiden Partnern starten.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt München

PLANUNGSREFERAT HA III						EA
III/V	26. Juni 2013				VvA	
VZ					zWV	
II/50					b. R.	
III/01					III/02	III/03



GEWOFAG Holding GmbH, Postfach 80 06 29, 81606 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

Blumenstr. 28 b
80331 München

S	R	EA	VvA	zWV	SG
Planungsreferat					SG 1
S 1	26. Juni 2013				SG 2
SB					SG 3
SW	Reg. Nr.				SG 4
I	II	III	IV		

Ihr Ansprechpartner:

Telefon: 089 4123-128
Telefax: 089 4123-319
E-Mail: @gewofag.de

Postanschrift:
GEWOFAG Holding GmbH
Postfach 80 06 29
81606 München

Datum:
19.06.2013

**Antrag Nr.: 08-14 / A 04263 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 17.05.2013
Mietkosten senken und Klima schonen durch PV-Eigenverbrauchsanlagen (EVA) –
Städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen Potentiale und Realisierungsmöglich-
keiten für PV-Eigenverbrauch ihrer Mieter**

Sehr geehrter

vielen Dank für die Übersendung des oben genannten Antrages, zu dem wir gerne wie folgt
Stellung nehmen:

Wir sind in diesem Bereich schon seit geraumer Zeit aktiv. Gerade im Neubau von gefördertem
Mietwohnraum werden bereits seit Jahren die Dachflächen für eine Nutzung von Solarstrom
vorgeplant.

In der Vergangenheit ging die GEWOFAG eine Kooperation mit dem Unternehmen „Green City
Energie“ ein. Nach Prüfung der in Frage kommenden Dachflächen hat die GEWOFAG diese an
den Betreiber verpachtet. Auf diesen Flächen hat der Pächter mehrere Photovoltaikanlagen in
Betrieb genommen.

Den Einsatz von Eigenbedarfsanlagen haben wir bereits in der Vergangenheit geprüft: leider
mit dem Ergebnis, dass der Betrieb von derartigen Anlagen schwierig ist, da im Bereich der
Mietwohnungen Probleme bei der Verbrauchserfassung beziehungsweise bei der Abrechnung
der Betriebskosten entstehen.

Mit der „Solarinitiative München“ sind wir schon seit geraumer Zeit in Kontakt. Gerne prüfen
wir gemeinsam mit der „Solarinitiative München“ Möglichkeiten, ob sich die Umsetzung einer
PV-Eigenverbrauchsanlage als machbar erweist.

Bitte lassen Sie uns wissen, wenn Sie weitere Informationen benötigen. Für Rückfragen steht Ihnen Herr [Name] unter der Telefonnummer 089/4123-128 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOFAG Holding GmbH

Geschäftsführerin

Leiter Konzernkommunikation

Betreff: Beschlussentwurf des Planungsreferates
Von:
Datum: 24.11.2014 15:27
An:
Kopie (CC):

Sehr geehrte

auf Ihre Mail vom 4.11.14 an darf ich zurück kommen. Zum Beschlussentwurf des Planungsreferates nehmen die SWM wie folgt Stellung:

Den SWM sind die im Antrag angesprochenen Modelle bekannt; es findet eine laufende Bewertung bzgl. der in den letzten Monaten erfolgten gesetzlichen und regulatorischen Veränderungen unter Beachtung verschiedener Prognosen zur Entwicklung der Strompreise und Umlagen statt.

Sogenannten „Mieterstrommodellen“ liegt die Annahme zugrunde, dass Mieter eines Anwesens durch die Bereitstellung von Strom aus einer Photovoltaik(PV)-Anlage, die auf dem Dach des Anwesens montiert wird, oder aus einem BHKW, das im Anwesen errichtet wird, in wirtschaftlicher Hinsicht besser gestellt sein sollen, als wenn sie Strom aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz entnehmen. Der Preisvorteil soll im Wesentlichen durch eine Vermeidung der Netzentgelte, von Umlagen und der Stromsteuer erreicht werden. Für die Strommengen, die nicht durch die Eigenerzeugungsanlage erzeugt werden, ist nach wie vor eine Stromlieferung über einen Stromlieferanten erforderlich.

Im Folgenden finden Sie eine kurze Erläuterung unter welchen Voraussetzungen und vor welchem Hintergrund Netzentgelte, Konzessionsabgabe, im Rahmen der Netzentgelte berechnete Umlagen und EEG-Umlage vermieden werden könnten.

Netzentgelt

Netzbetreiber, so auch die SWM Infrastruktur GmbH als Stromnetzbetreiber im Gebiet der LHM, verlangen von Netznutzern für die Nutzung des Stromversorgungsnetzes ein Netzentgelt. Netznutzer ist in der Regel der Lieferant, der die Verbrauchsstelle eines Letztverbrauchers mit Strom beliefert. Nach derzeitiger Rechtslage ist das Netzentgelt pro Entnahmestelle in Form eines Arbeitsentgelts für die entnommene elektrische Arbeit und in Form eines Leistungsentgelts bezogen auf die Jahreshöchstleistung zu bezahlen. Wird auf einem Anwesen eine Erzeugungsanlage errichtet und soll der Strombedarf des Anwesens – zumindest teilweise – mittels der mit der Erzeugungsanlage erzeugten Strommenge gedeckt werden, würde eine Stromentnahme aus dem örtlichen Stromversorgungsnetz nur noch in dem Umfang erfolgen, soweit der im Anwesen mittels Erzeugungsanlage erzeugte Strom hierfür nicht ausreicht.

Für die Strommenge, die mittels Erzeugungsanlage erzeugt und im Anwesen verbraucht würde, würde daher kein Netzentgelt anfallen. Netzentgelt würde also nur noch für die Strommenge zu zahlen sein, die aus dem örtlichen Stromversorgungsnetz entnommen würde.

Konzessionsabgabe und im Rahmen der Netzentgelte berechnete Umlagen

Der Netzbetreiber verlangt von den Netznutzern im Rahmen der Netzentgelte u. a. auch Konzessionsabgabe in der Höhe, wie er sie selber gegenüber der Gemeinde schuldet. Gleiches gilt auch für die sonst mit dem Netzentgelt vom Netzbetreiber berechneten Umlagen (wie z.B. KWKG-Umlage, § 19-Umlage; Offshore-Haftungsumlage, Umlage für abschaltbare Lasten). Wird mittels einer Erzeugungsanlage Strom erzeugt und dieser Strom im Anwesen verbraucht, ist für diesen Strom kein Netzentgelt zu entrichten (s.o.) und damit auch nicht die im Rahmen der Netzentgelte berechneten Umlagen und die Konzessionsabgabe. Das Volumen der Konzessionsabgabe, die die SWM Infrastruktur GmbH derzeit an die LHM bezahlt, würde sich daher verringern.

EEG-Umlage

Ob für den Strom, der mittels der Erzeugungsanlage erzeugt und im Anwesen verbraucht wird, EEG-Umlage anfällt, hängt zunächst davon ab, ob Letztverbraucher, die den Strom verbrauchen, diesen auch selbst erzeugen, also personenidentisch sind. Die Personenidentität ist dann nicht gegeben, wenn beispielsweise der Hauseigentümer oder ein Dritter die Erzeugungsanlage errichtet und betreibt und den Strom an Dritte, z.B. die Mieter, liefern will. Wenn die Anlage hingegen von einer als Gesellschaft

organisierten Gemeinschaft, z.B. einer GbR betrieben würde, könnten die Mitglieder der Gemeinschaft in den Genuss des Eigenstromprivilegs kommen (wenn die weiteren Voraussetzungen des seit dem 01.08.2014 restriktiver gefassten § 61 EEG 2014 erfüllt sind).

Umsetzung

Wie u.a. bereits von GWG und GEWOFAG angemerkt, ist eine Umsetzung von Mieterstrommodellen komplex.

Generell sind immer Ein-/Auszüge von Mietern und die damit verbundenen Änderungen zu berücksichtigen. Auch können Mieter frei entscheiden, ob sie an Mieterstrom-Modellen teilnehmen möchten oder eben nicht. Die Entscheidung, ob sich Mieter für sog. Mieterstrom-Modelle entscheiden, wird in der Regel davon abhängen, ob sie dadurch einen finanziellen Vorteil gegenüber einer Belieferung durch einen Lieferanten haben. Zur Abwicklung sind erheblich aufwändigeres Messverfahren und damit verbundene Umbauten an der Messinfrastruktur erforderlich, auf die in dieser Stellungnahme nicht weiter detailliert eingegangen werden soll.

Sofern – wie erläutert – Mieter von einer Befreiung der EEG-Umlage profitieren sollen, müssten die Mieter Betreiber der Anlage im Sinn des EEG, z.B. im Rahmen einer GbR, sein. Dies würde insbesondere voraussetzen, dass die Mieter die wirtschaftlichen Chancen und Risiken aus dem Betrieb der Anlage selbst tragen. Neben der vermutlich hohen Anzahl erforderlicher GbRs zur großflächigen Umsetzung bei GWG / GEWOFAG wären insbesondere steuerrechtliche Fragen zu klären (u.a. Entnahme von Gesellschaftsvermögen).

Sofern auf die EEG-Umlagenbefreiung verzichtet wird, ist ein Betrieb der Erzeugungsanlage nicht zwingend durch die Mieter erforderlich. Jedoch hat dies erhebliche, negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit. Der Verkauf der in der Erzeugungsanlage erzeugten Strommenge könnte dann allerdings z.B. durch die Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Dadurch wäre diese Gesellschaft aber Stromlieferant, wodurch sich weitere regulatorische und gesetzliche Anforderungen ergeben. U.U. könnte auch SWM oder eine gemeinsame Gesellschaft diese Aufgabe übernehmen; der Aufwand zur Umsetzung darf jedoch nicht unterschätzt werden, da diese Tätigkeiten nicht durch die bei SWM bestehenden, weitgehend automatisierten massengeschäftstauglichen Prozesse abgewickelt werden könnten.

Insgesamt prüft SWM jedoch gerne gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mieterstrom-Modelle auf deren Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit.

Wir möchten abschließend noch darauf hinweisen, dass durch Mieterstrom-Modelle die Einnahmeverringerung der SWM-Infrastruktur in Form von Netzentgelten durch die übrigen Letztverbraucher im Gebiet der LHM getragen werden müssten, die nicht von Eigenstromlösungen Gebrauch machen können bzw. wollen. Dies ist dadurch bedingt, dass Netzentgelte auch im Regime der sogenannten Anreizregulierung kostenbasiert gebildet werden. Da die Anschlusskapazität auch bei Mieterstrom-Modellen gleichermaßen bereitgestellt wird, ist nicht von einem niedrigeren Kostenniveau auszugehen.

Weiterhin wird die Konzessionsabgabe, die von der SWM Infrastruktur GmbH für die Nutzung öffentlicher Verkehrswege an die LHM erstattet werden, alleine über Verbrauchsmengen ermittelt, die aus dem Netz der allgemeinen Versorgung bezogen werden. Durch die Reduzierung dieser Menge bei Mieterstrom-Modellen ist von entsprechend niedrigeren Einnahmen bei der LHM durch Konzessionsabgaben auszugehen.

Mit freundlichen Grüßen

SWM - Stadtwerke München
Zentrale Angelegenheiten
Gesellschafterangelegenheiten
Telefon:

Fax:

www.swm.de

www.facebook.com/StadtwerkeMuenchen

Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer: Dr. Florian Bleberbach (Vorsitzender), Herbert König, Stephan Schwarz, Ema-Maria Trinkl, Werner Albrecht; Sitz München; Registergericht München HRB 121 920; Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reller

Diese E-Mail samt Anlagen ist vertraulich und nur für den genannten Empfänger bestimmt. Sollten Sie diese E-Mail-Nachricht versehentlich erhalten haben, so bitten wir Sie, hierüber den Absender zu informieren. Weiterhin ersuchen wir Sie, die E-Mail zu löschen. Es ist nicht zulässig, unbeabsichtigt erhaltene Informationen Dritten zu offenbaren, sie zu kopieren, weiterzuleiten oder in sonstiger Weise zu verwenden.

Anhänge:

20141104134756284.pdf

2.7 MB

